

ZOROASTER



Narva-Jõesuu Linnavalitsus

Töö nr. 13042015/UP

Tellija:

Nimi: Narva-Jõesuu Linnavalitsus
Aadress: Koidu 25, 29023, Narva-Jõesuu, Ida-Virumaa
Registrikood: 75005498
Telefon: +372 35 99599
E-post: info@narva-joesuu.ee

NARVA-JÕESUU LINNA ÜLDPLANEERING SELETUSKIRI

Algatud: Narva-Jõesuu Linnavolikogu 28.05.2014. a otsusega nr 26

Vastu võetud:

Kehtestatud:

Juhataja: Aivo Raud / /

Narva-Jõesuu - Edise, 2015-2018

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

Koostajad

OÜ Zoroaster poolt tegeles üldplaneeringu koostamisega töögrupp koosseisus:

Aivo Raud	projektijuht (tekstiline osa)
Vladimir Orlov	arhitekt (tekstiline ja graafiline osa)
Tatiana Zhuravleva	arhitekt (tekstiline ja graafiline osa)
Tatjana Hünne	ehitusinsener (tekstiline osa – muinsuskaitse osa)
Tõnu Kasikov	ehitusinsener (tekstiline osa – tehnovõrkude lahendus)

OÜ Adepte Ekspert poolt tegeles üldplaneeringu KSH koostamisega töögrupp koosseisus:

Piret Toonpere	KSH juhtekspert
Mihkel Vaarik	keskkonnaekspert
Milena Tae	keskkonnaspetsialist
Andrus Veschioja	välisõhu spetsialist
Janek Kivi	looduskaitse spetsialist

I. SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.....	9
1.1. ÜLDPLANEERINGU ÜLESANDED	9
1.2. ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHEMATERJALID	10
1.3. TEOSTATUD UURINGUD JA ANALÜÜSID	11
1.4. NARVA-JÕESUU LINNA ÜLDISED ARENGUVÕIMALUSED JA SUUNAD	11
2. NARVA-JÕESUU LINNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS, OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG	12
2.1. PLANEERITAV ALA	12
2.2. AJALOOLINE ÜLEVAADE	13
2.2. LÜHIÜLEVAADE RAHVAAARVU DÜNAAMIKAST	15
2.3. LÜHIÜLEVAADE LINNA SOTSIAALSEST JA MAJANDUSLIKUST KESKKONNAST	16
2.4. LÜHIÜLEVAADE LINNA LOODUSKESKKONNAST	16
2.5. OLEMASOLEV MAAKASUTUS.....	17
2.6. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS	17
3. MAA- JA VEEALADE KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED	17
3.1. MAAKASUTUSE KAVANDAMINE	17
3.1.1. Elamumaa.....	18
3.1.1.1. Väikeelamu maa (tähis kaardil EV)	18
3.1.1.2. Korterelamu maa (tähis kaardil EK).....	19
3.1.2. Keskuse maa (segahoonestusala), (tähis kaardil K)	21
3.1.3. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maad (ärimaa), (tähis kaardil Ä).....	22
3.1.4. Tootmismaa.....	23
3.1.4.1. Tehnoehitise maa-ala (tähis kaardil OT)	24
3.1.4.2. Jäätmekäitluse maa-ala (tähis kaardil OJ)	25
3.1.5. Veekogude maa	26
3.1.6. Transpordimaa (tähis kaardil LT).....	26
3.1.6.1. Sadama maa-ala (tähis kaardil LS).....	27
3.1.7. Riigikaitsemaa (tähis kaardil R)	28
3.1.8. Metsamaa-ala (tähis kaardil MM)	29
3.1.9. Sotsiaalmaa.....	30
3.1.9.1. Ühiskondlike ehitiste maa (tähis kaardil Ü)	30
3.1.9.2. Puhke- ja virgestusmaa (üldkasutatav maa), (tähis kaardil PV).....	30
3.1.9.3. Haljasala ja parkmetsamaa (üldkasutatav maa), (tähis kaardil HP, HL, HM).....	31
3.1.9.4. Kaitsehaljastuse maa (tähis kaardil MK).....	32
3.1.9.5. Supelrannamaa ja supluskohad (üldkasutatav maa), (tähis kaardil PR)	33
3.1.9.6. Kalmistumaa (tähis kaardil S)	33
3.1.10. Kaitstavad alad ja objektid	34
3.1.10.1. Kaitstavad loodusobjektid	34
3.1.10.1.1. Kaitsealad	34
3.1.10.1.2. Hoiualad	34
3.1.10.1.3. Väärtuslikud püsielupaigad	35
3.1.10.1.4. Väärtuslikud üksikobjektid.....	35

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

3.1.10.2. Kultuurimälestised.....	35
3.2. DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED	36
3.3. MAA- JA VEEALADELE LAIENEVAD E HITUSTINGIMUSED JA KEHTIVAD PIIRANGUD.....	38
3.3.1. Üldised ehitustingimused	38
3.3.2. Arhitektuursed üldnõuded	38
3.3.3. Arhitektuursed nõuded väärtuslikele hoonetele	39
3.3.4. Krundi kõrguse muutmise tingimused.....	39
3.3.5. Piiretele esitatavad nõuded.....	39
3.3.6. Kehtivad piirangud	40
3.3.7. Riigikaitse lised huvid ja tingimused maa-alade kasutamisel	40
3.3.8. Mõra edasisel planeerimisel	40
3.3.9. Radooniriskiga arvestamine hoonestamise kavandamisel.....	41
3.3.10. Väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik.....	41
3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS	42
3.4.1. Teed ja parkimise põhimõtted	42
3.4.2. Kergliiklusteed	44
3.4.3. Terviserajad.....	44
3.4.4. Ühistransport	44
3.5. TEHNORAJATISED	45
3.5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon, tuletõrjeevarustus	45
3.5.2. Soojavarustus	45
3.5.3. Gaasivarustus	46
3.5.4. Elektrivarustus, s.h. tänavavalgustus.....	46
3.5.5. Sidevarustus	46
3.5.6. Sademete ja pinnavee ärajuhtimine	46
3.6. JÄÄTMEKÄITLUSE ÜLDNÕUDED	47
4. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE	47
4.1. RANNA JA KALDA EHITUSKEELUVÕONDI MÄÄRAMINE	47
4.1.1. Ehituskeeluvõondi vähendamise ettepanek	47
4.2. ETTEPANEKUD MUUDE ALADE JA OBJEKTIDE VÄÄRTUSTAMISE KOHTA.....	47
4.3. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	49
4.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnakeskkonnas.....	49
4.3.4. Kehtima jäävad planeeringud	50
5. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOS ED ÜLDPLANEERINGU PÕHILAHENDUSEGA	50
6. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED	51

II. LISAD

Lisa 1. Narva-Jõesuu linnas asuvate muinsuskaitse all olevate kinnismälestiste nimekiri

Lisa 2. Kehtivad piirangud

Lisa 3. Kehtestatud detailplaneeringud

Lisa 4. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud

III. KAARDID

Nr	Dokumendi nimetus	Tähis	Fail	Koostamise kuupäev	Seisund
1	Põhijoonis	Kaart nr 1	Kaart nr 1_pohijoonis.pdf	12.02.2018	Kehtiv
2	Linna kõrguslik tsoneerimine	Kaart nr 2	Kaart nr 2_linna korguslik tsoneerimine.pdf	12.02.2018	Kehtiv
3	Muinsuskaitseelised piirangud, väärtuslikud maastikud	Kaart nr 3	Kaart nr 3_muinsuskaitseelised piirangud, vaartuslikud maastikud.pdf	08.09.2017	Kehtiv
4	Detailplaneeringute paiknemine	Kaart nr 4	Kaart nr 4_detailplaneeringute paiknemine.pdf	08.09.2017	Kehtiv
5	Tänavavõrk, ühistransport, kergliiklusteed	Kaart nr 5	Kaart nr 5_tanavavork, uhistransport, kergliiklusteed.pdf	08.09.2017	Kehtiv
6	Elektrivõrk	Kaart nr 6	Kaart nr 6_elektrivork.pdf	08.09.2017	Kehtiv
7	Kaugküttevõrk	Kaart nr 7	Kaart nr 7_kaugkuttevork.pdf	08.09.2017	Kehtiv
8	Gaasivõrk	Kaart nr 8	Kaart nr 8_gaasivork.pdf	27.10.2017	Kehtiv
9	Veevõrk, hüdrandid	Kaart nr 9	Kaart nr 9_veevark, hudrandid.pdf	27.10.2017	Kehtiv
10	Kanaliseatsioonivõrk	Kaart nr 10	Kaart nr 10_kanaliseatsioonivork.pdf	08.09.2017	Kehtiv

IV. MENETLUSDOKUMENDID

1. Narva-Jõesuu Linnavolikogu 28.05.2014. a. otsus nr 26 „Narva-Jõesuu linna uue üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamine“.

2. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 19.06.2014.a. maavanema teatamine üldplaneeringu algatamisest.
3. Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 14.10.2014.a. korraldus nr 403 „ Riigihanke „Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamine“ algatamine.
4. Väljavõtte ajalehest „Põhjarannik“ üldplaneeringu algatamise kohta.
5. Asutuste ja ametite lähteseisukohtade kirjad:
 - 5.1. Muinsuskaitseamet (15.05.2015)
 - 5.2. Maanteeamet (11.06.2015)
 - 5.3. Päästeamet (10.07.2015)
 - 5.4. Ida-Viru Maavalitsus (16.07.2015)
 - 5.5. Keskkonnaministeerium (21.07.2015)
 - 5.6. Veeteedeamet (23.07.2015)
 - 5.7. Terviseamet (24.07.2015)
 - 5.8.1. Maanteeamet (27.07.2015)
 - 5.8.2. Maanteeamet (27.07.2015)
 - 5.9. Tehnilise Järelevalve Amet (28.07.2015)
 - 5.10. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (29.07.2015)
 - 5.11. Maa-amet (29.07.2015)
 - 5.12. Keskkonnaamet (05.08.2015)
 - 5.13. Riigimetsa Majandamise Keskus (05.08.2015)
 - 5.14. Muinsuskaitseamet (13.08.2015)
6. Väljavõtte ajalehest „Põhjarannik“ üldplaneeringu avalikustamise kohta.
7. Huvitatud isikute ettepanekute koopiad kirjadest
 - 7.1. OÜ Avesta Servis (24.09.2015)
 - 7.2. Maa-amet (30.09.2015)
 - 7.3. Päästeamet (01.10.2015)
 - 7.4. Kaitseministeerium (02.10.2015)
 - 7.5.1. Muinsuskaitseamet (05.10.2015)
 - 7.5.2. Muinsuskaitseamet (05.10.2015)
 - 7.6. Investkapital OÜ (07.10.2015)
 - 7.7. OÜ Termak Real Estate (07.10.2015)
 - 7.8. Svetlana Samedova (07.10.2015)
 - 7.9. Sunlit Food OÜ (08.10.2015)
 - 7.10. Stendal Halduse OÜ, Sunwave OÜ (08.10.2015)
 - 7.11. Ly Lasimer (08.10.2015)
 - 7.12. Navesco OÜ (09.10.2015)
 - 7.13. Tuulikki Laesson (09.10.2015)
 - 7.14. Keskkonnaamet (12.10.2015)
 - 7.15. PG Kinnisvaraarenduse OÜ
8. Avaliku arutelu protokoll + töögruppide otsused
9. Avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute vastuskirjad
 - 9.1. Svetlana Samedova (18.11.2015)
 - 9.2. Investkapital OÜ (07.12.2016)
 - 9.3. Navesco OÜ (07.12.2016)
 - 9.4. Maa-amet (08.12.2016)

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

- 9.5. Päästeamet (08.12.2026)
- 9.6. OÜ Avesta Servis (08.12.2016)
- 9.7. Muinsuskaitseamet (08.12.2016)
- 9.8. Ly Lasimer (08.12.2016)
- 9.9. Stendal Halduse OÜ, Sunwave OÜ (08.12.2016)
- 9.10. Keskkonnaamet (08.12.2016)
- 9.11. OÜ Termak Real Estate (14.12.2016)
- 9.12. Tuulikki Laesson (15.12.2016)
- 9.13. Sunlit Food OÜ (15.12.2016)
- 9.14. PG Kinnisvaraarenduse OÜ (15.12.2016)
- 10. Protokollid nõupidamistest
- 11. Kooskõlastused
 - 11. N-J ÜP-kooskõlastuste-arvamuste koondtabel
 - 11.1. Maaeluministeerium
 - 11.2. Tehnilise Järelevalve Amet
 - 11.3. Terviseamet
 - 11.4. Veeteede Amet
 - 11.5. Keskkonnaamet
 - 11.6. Muinsuskaitseamet
 - 11.7. Ida-Viru Maavalitsus
 - 11.8. Eesti Kaitsevägi
 - 11.9. Kaitseministeerium
 - 11.10. Maanteeamet
 - 11.11. Lennuamet
 - 11.12. Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ
 - 11.13. Päästeamet
 - 11.14. Narva Linnavalitsus
 - 11.15. Politsei- ja Piirivalveamet
 - 11.16. Keskkonnaministeerium
 - 11.17. Põllumajandusamet
 - 11.18. Telia Eesti AS
 - 11.19. Maa-amet
 - 11.20. AS Narva Vesi
 - 11.21. VKG Elektrivõrgud OÜ
 - 11.22. Adven Eesti AS
 - 11.23. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
 - 11.24. Muinsuskaitseamet
 - 11.25. Maa-amet
 - 11.26. Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ
 - 11.27. Maanteeamet
 - 11.28. Keskkonnaamet
 - 11.29. AS Narva Vesi
 - 11.30. AS Narva Vesi
 - 11.31. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
 - 11.32. Maa-amet
 - 11.33. Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

11.34. Keskkonnaamet

11.35. Tehnilise Järelevalve Amet

1. SISSEJUHATUS

Narva-Jõesuu linna üldplaneering 2015-2030 ja planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Narva-Jõesuu Linnavolikogu 28. mai 2014 otsusega nr 26. Üldplaneeringu koostamise konsulteerimiseks sõlmis Narva-Jõesuu Linnavalitsus lepingu 31. detsembril 2014 OÜ-ga Zoroaster. Planeerimisprotsessiga paralleelselt ja integreeritult viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Linna üldplaneeringu lahendus koosneb seletuskirjast, graafilisest osast ja lisadest, mis moodustavad sisuliselt ja õiguslikult ühtse, lahutamatu terviku. Seletuskiri on üldplaneeringu tekstiline osa, mis sisaldab ruumilise arengu põhimõtteid ning maakasutus- ja ehitustingimusi. Üldplaneeringu kaardid on koostatud mõõtkavas 1:8000.

1.1. Üldplaneeringu ülesanded

Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu võimalikud ülesanded on planeerimisseadusest tulenevalt järgmised:

1. transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
2. kohaliku tähtsusega jäätmeäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
3. tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
4. olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine (Narva-Jõesuu linna uusi ORME objekte ei planeerita);
5. avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine;
6. asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine;
7. supelranna ala määramine;
8. tänava kaitsevööndi laiendamine;
9. korduva ülejutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte ülejutusladadega siseveekogul;
10. rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine;
11. kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine;
12. ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine;
13. kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
14. väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;

15. maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine (Narva-Jõesuu linnas ei paikne maardlaid);
16. miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
17. kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine;
18. planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine;
19. riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;
20. puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
21. asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine;
22. müra normtasemete kategooriate määramine;
23. liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
24. kruntide minimaalsuuruste määramine;
25. alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist;
26. detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine;
27. maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
28. maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
29. sanitaarkaitsealaga veehaarete asukohtade ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

1.2. Üldplaneeringu koostamise alused ja lähtematerjalid

Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Narva-Jõesuu Linnavolikogu otsus nr 26 28.05.2014. a „Narva-Jõesuu linna uue üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“;
- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“;
- Ida-Viru maakonna arengukava 2014-2020;
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2015-2030, kehtestatud 28.12.2016;
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering 2000-2015;
- Vaivara valla üldplaneering, kehtestatud 26.08.2010. a määrusega nr 11;

- Narva linna üldplaneering, kehtestatud 24.01.2013. a otsusega nr 17;
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu määrus nr 53 29.06.2011. a „Narva-Jõesuu linna arengukava 2011-2025 vastuvõtmine“ (uuendatud versioon 31.08.2016.a. määrusega nr 74);
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu määrus nr 23 29.09.2010. a „Narva-Jõesuu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2010-2022“;
- Narva-Jõesuu Linnavolikogu määrus nr 81 07.12.2016. a „Narva-Jõesuu linna soojusmajanduse arengukava aastateks 2016-2026“;
- Planeerimisseadus.

1.3. Teostatud uuringud ja analüüsid

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH käigus hinnati planeeringu mõjusid looduskeskkonnale (põhja- ja pinnaveele, Natura alale, elustikule ning müra mõju), sotsiaal-majanduslikule (inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele, varale) ning kultuurilisele keskkonnale (muinsuskaitseobjektidele, pärandkultuuri objektidele ja väärtuslikele maastikele).

1.4. Narva-Jõesuu linna üldised arenguvõimalused ja suunad

Narva-Jõesuu linna üldised arengusuunad on analüüsitud põhiliste valdkondade kaupa.

Elukeskkond. Linna rahvaarvu säilitamiseks ja elanike linna asumise võimaldamiseks reserveeritakse üldplaneeringu raames elamuehituseks sobivad alad. Elamuehituse põhiliseks suunaks on olemasoleva hoonestusala tihendamine ja maade taaskasutamine olemasolevatel väljakujunenud hoonestusaladel, elamualade laiendamine ja seni väljaarendamata alade kasutuselevõtmine elamuehituseks. Lähtuvalt olemasolevast hoonestusmahust ja –tüüpidest arendatakse väikeelamuid valdavalt L. Koidula, Raja, Metsa tänavate piirkonnas ning korterelamuid kesklinna, Vabaduse, Metsa ja J. Poska tänavate piirkonnas.

Majanduskeskkond. Linna majandust arendatakse erinevates suundades linna keskuses, Narva jõe kaldal ja rannaala piirkonnas. Linna keskuses arendatakse multifunktsionaalse teeninduse ja kaubanduse funktsioone ning puhke- ja turismimajandusega seotud teenindust, mis säilitavad ja suurendavad linnakeskuse atraktiivsust. Narva jõe kaldal asuvad tootmisfunktsiooniga alasid (endine „Oktoober“) võetakse linnakeskuses kasutusele uutel funktsioonidel. Puhke- ja turismiteeninduse arendamine koondub kesklinna ning rannaala (peamiselt Aia tn) piirkonda. Tootmistegevust linnas võib arendada vaid suundades, mis nimetamisväärselt ei kahjusta elukeskkonda vähemalt linna elu- ja puhkepiirkonnas.

Sotsiaalne keskkond. Sotsiaalsesse infrastruktuuri kuuluvad asutused (haridus-, kultuuri-, spordi ja meditsiinasutused) koonduvad Narva-Jõesuu linnas eelkõige kesklinna piirkonda. Ruumilise koondumise tõttu on oluline tagada nendele asutustele hea ligipääs kergliiklusteede ja ühistranspordi arendamise kaudu. Puhkealasid ja mänguväljakuid arendatakse nii kesklinnas kui ka kesklinnast kaugemale, et tagada linnaelanikele võrdsed võimalused puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks. Linna sotsiaalse infrastruktuuri arendamisel kavandatakse uued puhke-, virgestus- ja sportimispiirkonnad lähtudes vähemalt 20-aastasest perspektiivist, tagades asjakohased investeerimisvõimalused nii era- kui ka avaliku sektori

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

investeeringute kaasamisest. Seatakse strateegiliseks eesmärgiks luua selline sotsiaalne infrastruktuur, mis tagaks võimalused aastaringseks vabaaaja veetmiseks ning turistide linna toomiseks. Eelkõige võiks selline sotsiaalne infrastruktuur sisaldada võimalusi spordikompleksi, jooksu-, suusa- ja jalgrattaradade jms rajamiseks.

Tehniline infrastruktuur. Tehnilised infrastruktuurid arendatakse välja vastavalt valdkondlikele arengukavale ja arenguvajadustele linna ääres ja uutel reserveeritud aladel. Linna teed renoveeritakse ja rajatakse mitmekülgset kasutusvõimalust pakkuv kergliiklusteede võrgustik. Täpsemalt on kirjeldatud punktides 3.4 ja 3.5.

Looduskeskkond. Linna looduskeskkonna arengusuunaks on loodusväärtuslike rohealade hea seisundi säilitamine ja linna keskkonna seisundi parandamine. Säilitatakse ja arendatakse välja madalama kasutusintensiivsusega rohe- ja puhkealad, mis toimivad puhveraladena erineva kasutusega alade vahel. Piiratakse liiklusest tulenevat keskkonnakoormust kergliiklemise võimaluste parandamisega ning tehniliste infrastruktuuride kaasajastamise ja väljaarendamisega.

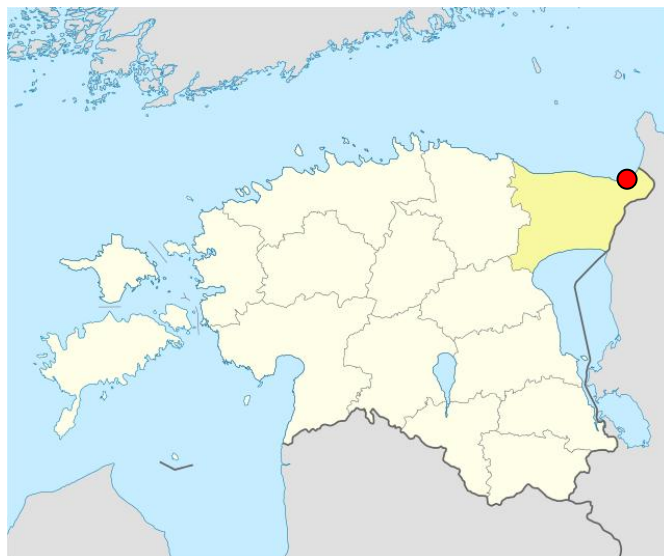
Eespool nimetatud põhilised valdkonnad mängivad võtmerolli mitmekülgse ja hästi funktsioneeriva linnaruumi tekkimisel.

2. NARVA-JÕESUU LINNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS, OLEMASOLEVA OLUKORRA HINNANG

2.1. Planeeritav ala

Narva-Jõesuu linn paikneb Ida-Viru maakonnas, Eesti kirderannikul. Linn asub Eesti Vabariigi ja Vene Föderatsiooni piiril Narva jõe suudmes põhja pool elava liiklusega Tallinn-Peterburi maanteed. Narva-Jõesuu pindala on 11,3 km², selle hulgas elamurajoon (113 ha ehk 12,4%), mets (282 ha ehk 25,7%) ja rand (72 ha ehk 8,2%). Narva-Jõesuu linna ümbritseb läänest ja lõunast Vaivara vald, idast Narva jõgi ja põhjast Soome laht. Lõunas asub 12 km kaugusel piirkonna tõmbekeskus, Narva linn, mis on Eestis rahvaarvult kolmas. Läänes asub 15 km kaugusel Sillamäe linn, mis on Ida-Virumaa suurim kaubasadam. Lähim Soome linn on Kotka, 150 km kaugusel põhjas. Vene Föderatsiooni suuruselt teine linn, Peterburi, jääb Narva-Jõesuust 150 kilomeetri kaugusele itta, Tallinn 210 km kaugusele läände.

Narva-Jõesuu asub majanduslikus kolmnurgas Kirde-Eesti, Loode-Venemaa ja Kagu-Soome vahel. Linna suurimaks looduslikuks varaks on 7,5 km pikkune männimetsaga ääristatud liivarand Soome lahe lõunakaldal. Liivarand täiendab linnas puhkuse ja taastusravi võimalusi.



Joonis 1. Narva-Jõesuu linna asukoht kaardil.

2.2. Ajalooline ülevaade

Narva-Jõesuu esimest nime Hungerburg kasutati esmakordselt 28.08.1684. aastal. Legendi järgi tuli selline nimi Narva-Jõesuule saksa kaupmeestelt, kes merehätta jäädes rannast toitu ei leidnud. Hungerburgi nimi säilis ametidokumentides kuni 1922. aastani. Rohkesti tarvitati ka nimetusi Mündung ja Seemündung. Keerukas saksakeelne nimi oli kohalikule rahvale võõras, seepärast kasutati lihtsat omaseks saanud väljendit Meresuu. On tarvitatud ka Mündung-Hungerburg ja 10.12.1877. aastal eelistati ühendit Narowa-Mündung. 20. sajandi alguses nimetati kuurorti Narova-Jõesuuks. Peagi muutus see Narva-Jõesuuks.

16. sajandi alguses lubas Liivi ordumeister Wolter van Plettenberg Narva linnakodanikel ehitada Soome lahe kaldale hütte ja hooneid kalapüügiriistade ja paatide hoiuks. Narva elanikud nimelt tohtisid kalastada vaid merel, sest jõgi oli jaotatud Narva foogti ning Kudruküla ja Vepsküla talupoegade püügipiirkondadeks. Aastaringselt kasutatavaid elumaju merekaldale ehitada ei olnud lubatud, samuti oli seal keelatud kaubitsemine ja kõrtsipidamine. Nende piirangute tõttu ei saanud Narva-Jõesuu aladele 16. sajandil püsivat asustust tekkida. Kevadest sügiseni kalastati merel ning saak veeti Kudrukülla ja Narva.

17. sajandi teiseks pooleks hakkasid piirangud tegelikule elule jalgu jääma. Ehitati esimesed aastaringselt kasutatavad elumajad ning püüasustuse tekkides hakati tegelema ka kaubanduse ja kõrtsipidamisega. 1684. aastast on säilinud esimene kirjalik Hungerburgi küla mainimine. 1688. aasta vakuraamat, mis loetleb asulaid ja talusid ning neil lasuvaid makse, mainib Narva linna ja mere vahel Kudruküla, Väike-Kudruküla ja Hungerburgi. Ajaloolisest aspektist on see ehk isegi olulisem kui esmamainimine, sest selgesti tehakse vahet Kudrukülal ja Hungerburgil. Tollal oli tavaline, et erinevates kirjades ja dokumentides nimetati ühte asulat erinevate nimedega.

Hungerburgi nimega on seotud legend saksa kaupmeestest, kes merehädalistena randa sattusid ja sealt toitu leidmata ristsid jõe suudmest läände jääva küla Näljalinnaks ja jõe teisele kaldale jääva küla Kehvlinnaks (Magerburg'iks). Need nimed on leitavad 17. sajandi lõpu vakuraamatutest ja kaartidelt, näiteks 1695. ja 1698. aasta kaartidelt. Erinevates keeltes ja

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

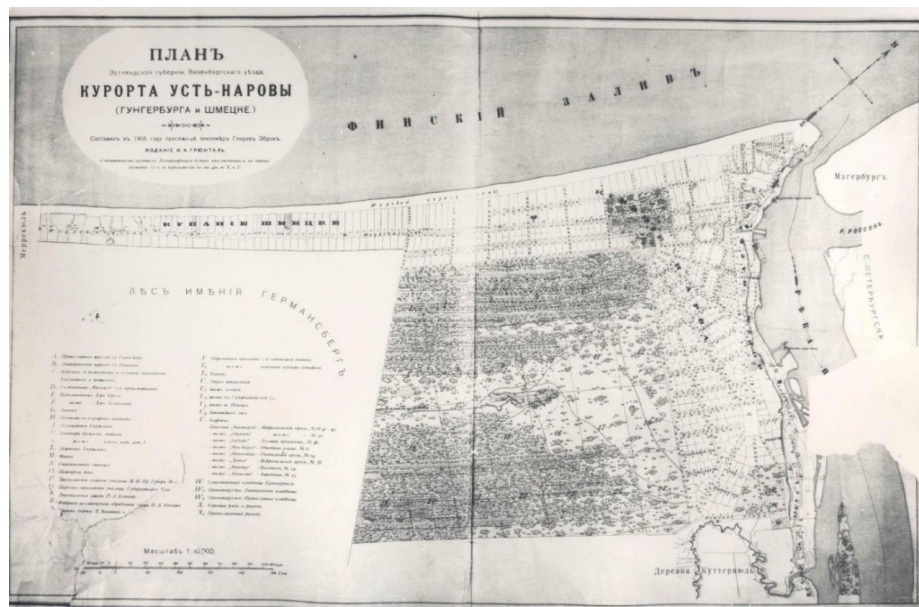
allikates on samal ajal kasutatud ka nimevariante Hünkerborg ja Hungerbürg. 1732. aastast pärit kaardil on asulate kõrval kujutatud ka nende vappe. Hungerburgi vapp kujutas pajuvitstest punutud korvi, milles on ristatud sääreluud nagu tavaliselt joonistatakse mereröövlite lippudel.

Hungerburg ja Kudruküla pakkusid mõlemad Narva sadamat külastavatele kaubalaevadele lootsiteenust. Selleks valmistati külade talupoegi Narvas ette. Esimesed püsivad elanikud olidki lootsid, kes enda elatamiseks ka kalapüügi tegelesid.

17. ja 18. sajandil kuulus küla koos talupoegade ja põllumaade ning mere kalastusõigusega mitmete ümberkaudsete mõisate alla. 1782. aastal liideti ametlikult Kudruküla ja Hungerburgi külad kokku. Tol hetkel olid mõlemad väikesed külad, kus liivane pinnas põllutööd ei soosinud ning peamine elatusallikas oli ikkagi kalapüük. Kuid juba sajand hiljem, 19. sajandi viimaseks veerandiks oli Narva-Jõesuust kujunenud suvituskoht ja kuurort.

1873. aastal sai Narva linn oma valitsuse ning linnapeaks A.Th. Hahn. Ta tegi sama aasta sügisel ettepaneku Narva-Jõesuust, mis tollal kuulus Narva linna alla, heakorrastatud kuurordi väljaehitamiseks. Alustati linnatänavate rajamisega, hakati korraldama veevärki ja tänavavalgustust, loodi laua- ja värvivabrik ning ehitati hulk üürisuvilaid. Need üüriti suveks välja nii, et sees oli kõik vajalik olemas. Lisaks ostsid jõukad inimesed endale ise krunte ning ehtasid sinna isiklikke suvilaid. Samuti rajati hulk pansionaate. Kujunes ainulaadne ja nüüdseks peaaegu täielikult hävinud puitpitsvillade arhitektuur. Tolleaegse Vene tsaaririigi pealinna Peterburi jõukamaid inimesi meelitas puhkama pikk peene liivaga rand ning mugav rongitransport Peterburi-Narva-Tallinn liinil.

1882. aastal avati esimene kuurisaal, projekteerijaks oli Hahn ise, samal ajal rajati ka pargid. Ametlikult suvituskohaks nimetas Riiginõukogu Narva-Jõesuu 1894. aastal. Jõudsalt kasvas nii kohalike elanike kui ka igasuviste puhkajate arv. 19. sajandi lõpuks oli kohalikke elanikke üle 2000, neist 2/3 olid eestlased, ülejäänud olid venelased, isurid ja soomlased. Kohalik keeledialekt oli segu kõigist neljast keelest. 1914. aastal suvitas kuurordis 10 000 puhkajat.



Joonis 2. Narva-Jõesuu linna plaan, 1905. aasta.

Suvitajatele pakuti peale puhkuse ja ujumisvõimaluse ka erinevaid kultuurseid meelelahutusi. Parkides mängisid orkestrid, etendati näidendeid, korraldati tantsuõhtuid, karnevale ja ilutulestikke. Osa etendusi ja kontserte kutsuti kohale Peterburist. Spordialadest olid võimalused tenniseks, jalgratta- ja jahisõiduks. Tervist aitasid parandada mudaravi ning erinevad protseduurid ravilates.

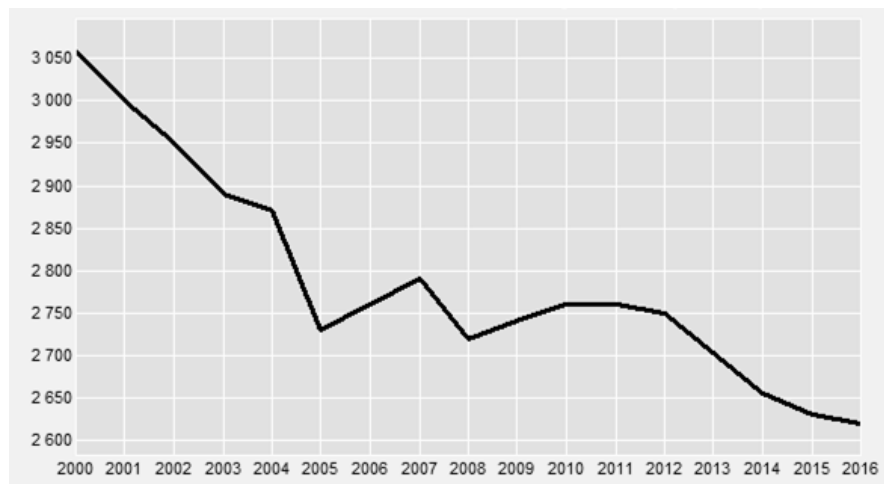
Narva-Jõesuu kui kuurordi teine tõus oli 1930-ndate lõpus, kui suvitajaid oli jälle ligi 10 000. Nende seas oli palju Eesti kultuuriinimesi. Puhkajate seas oli ka sadu välismaalasi, eriti skandinaavlasti.

Rekordiliselt palju oli puhkajaid Narva-Jõesuus Nõukogude-perioodi lõpus, 1980-ndate teisel poolel. 1986. aastal näiteks oli 37 000 suvitajat, kellest üle poole peatusid sanatooriumites, pioneerilaagrites, ravi- ja puhkeasutustes.¹

2.2. Lühülevaade rahvaarvu dünaamikast

Elanike arvu dünaamikat jälgides selgub, et linna elanike arv on viimastel aastakümnetel pidevalt vähenenud.

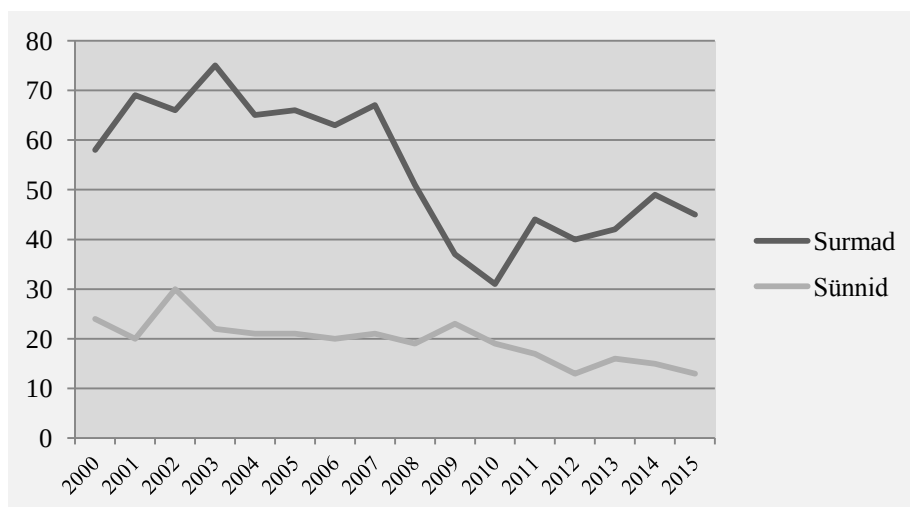
Illustratsioon 1. Elanike arvu muutus viimase 16 aasta jooksul



2000. aasta rahvaloendusest kuni käesoleva ajani on linna territooriumil elanike arv vähenenud 3060 inimeselt 2619-ni. Elanikkonna arvu vähenemine on tingitud inimeste lahkumisest tööotsingul Eesti suurtesse linnadesse või välismaale, samuti on Narva-Jõesuu linnas probleemiks sündivuse vähenemine. Seoses sellega on üheks murettekitavamaks probleemiks kujunenud elanikkonna vananemine. Nagu kogu Ida-Virumaal, on ka Narva-Jõesuu linna elanike loomulik iive negatiivne.

¹ Allikas: <http://narva-joesuu.kovtp.ee/ajalugu>

Illustratsioon 2. Loomulik iive



Pärast ülikoolide lõpetamist ei tule noored tagasi kodulinna, vaid jäävad elama teistesse haldusüksustesse. See omakorda toob kaasa sündivuse vähenemise linnas.

Alaealisi (kuni 15-aastaseid) on linnas 10,9%, tööelisi 63,1%, ja pensioniealisi inimesi 26% elanikkonnast. Tööelisi mehi on rohkem kui naisi.

Rahvastik paikneb linnas ebaühtlaselt, üle 60% elanikest elab kesklinnas. Linna äärtes asub hulk elamuid, mida kasutatakse vaid hooajaliselt – peamiselt suvilad. Sessoonne on ka puhkajate ja turistide voog, seega suvekuudel kasvab linnas viibijate arv hüppeliselt.

2.3. Lühülevaade linna sotsiaalsest ja majanduslikust keskkonnast

Narva-Jõesuu linnas asub Narva-Jõesuu Keskkool ja Narva-Jõesuu lasteaed. Suur osa linna lastest käib Narvas koolis, kuna alates 2015. a. Narva-Jõesuu linnas ei ole gümnaasiumi. Narva-Jõesuu Laste muusika- ja kunstikool on Narva-Jõesuu linna haridusasutus, mis tegutseb noorsootöö valdkonnas ning loob huvihariduse omandamise ja isiksuse mitmekülgse arengu, sealhulgas oma keele ja kultuuri viljelemise võimalused huvihariduse erinevates valdkondades. Narva-Jõesuu koduloomuuseum on Narva-Jõesuus asuv muuseum, mis tutvustab Narva-Jõesuu ajalugu ja kultuuripärandit.

Linna territooriumil asub SA Narva-Jõesuu Hooldekodu, asutatud Narva-Jõesuu hooldekodu baasil 1988. aastal. Hooldekodu alustas oma tegevust Narva-Jõesuu Veteranide Maja nime all.

Põhiline tööhõive Narva-Jõesuus on olnud seotud puhkemajanduse ja merendusega. Praeguseks on 2 suuremat ettevõtet “Tralflot” ja “Viru Rand” pankrotistunud. Puhkemajandus ja turism on tugevalt sessoonse iseloomuga. Valdav enamus linna elanikest töötab teenindussfääris – ca 80%, tööhõive seisukohast on linnas tugev ülekaal turismisfääril.

2.4. Lühülevaade linna looduskeskkonnast

Narva-Jõesuu on Soome lahe rannikul Narva jõe suudmes asuv väike kuurortlinn. Narva-Jõesuu geograafiline asukoht annab võimalusi kasutada linnas puhketegevuse arendamisel nii merd kui jõge. Liivaranna kogupikkus mere ääres on 7,5 km, ranna laius on 50 - 100 m. Narva-Jõesuu randa peetakse kõige tormiohtlikumaks rannaks Eestis. Rand on avatud tuultele,

talvel puhuvad teravad külmad põhjatuuled, suvel toovad aga põhjatuuled ülemise sooja veekihi meres ranna poole ja nii on merevesi kõige soojem just põhjatuultega.

Piki merekallast kõrguvad 40 m laiuselt liivaluited, luidete kõrgus on 6 - 10 m, üksikud kohad muuli pool servas kuni 12 m kõrgused. Luited on aegade jooksul kattunud taimestikuga - peamiselt männik ja pajuvõsa. Pajuvõsa on sama väärtuslik haljastus kui mändid, kuna kinnistab liivaluiteid.

Linnas asuvad metsalad klassifitseeruvad kaitsemetsaks.

2.5. Olemasolev maakasutus

Elamud on koondunud linna lõunarajooni Metsa ja J. Poska tänavate vahele. Suur väikeelamute rajoon asub Raja ja Nurme tänava kvartalis, korruselamud asuvad Rahu ja Koidu ning J. Poska ja Kudruküla tänavate rajoonis. Linna peatänavateks võib pidada Vabaduse tänavat ja J. Poska tänavat, linnakeskuseks on territoorium keskkoolist (J. Poska 36) kuni Meresuu SPA-ni (Aia tn 48). Linnaruumi kuuluvad 3,5 kilomeetrit jõeäärt, 7,5 kilomeetrit mereranda ja linna viivate teede äärsed metsamassiivid, peamiselt männimets.

2.6. Teed ja liikluskorraldus

Linnas on peamiselt säilinud algne tänavavõrk. Narva-Jõesuu linna territooriumil asuvad või linna läbivad riigimaanteed (Narva - Narva-Jõesuu – Hiiemetsa tugimaantee nr 91, km 19,081-26,334) ja kõrvalmaantee 13146 Vodava – Meriküla. Tugimaantee nr 91 lõik km 11,574-19,081 on Narva-Jõesuu linna peatänav (kohalik tee).

Narva-Jõesuu linnas on kokku 42,084 km teid ja tänavaid, nendest 21.02.2017 seisuga kruusakattega 5,740 km, asfaltkattega 31,476 km. Katteta ehk pinnasteid on 4,868 km.

Hetkel toimub linnas põhiliiklus mööda J. Poska ja Vabaduse tänavat.

3. MAA- JA VEEALADE KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED

3.1. Maakasutuse kavandamine

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeeringus määratud juhtfunktsioonid ei tähenda üldplaneeringu jõustudes automaatselt olemasoleva maa-ala sihtotstarbe muutmist ja planeeritava alana kasutusele võtmist, vaid näitavad linnapoolseid eelistusi piirkonna arendamisel. Maaomanik saab maad edasi kasutada praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Ala reaalne uuel otstarbel kasutuselevõtmine toimub läbi detailplaneeringu või katastriüksuse sihtotstarbe muutmise. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab kohalik omavalitsus „Maakatastriseaduse“ §-s 18 sätestatud alustel.

Erinevate maakasutuse juhtotstarvetega alade piirjooned on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse detailplaneeringuga. Maakasutuse juhtfunktsiooni määramisel lähtutakse Siseministeeriumi poolt välja töötatud soovituslikest leppemärkidest. Üldplaneeringuga ei määrata katastri sihtotstarvet – sihtotstarve määratakse edasise maakorralduse käigus.

3.1.1. Elamumaad

Maakasutuse juhtfunktsioon on elamumaa. Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all väikeelamumaad ja korterelamumaad. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa. Üldplaneeringuga määratud kogu elamumaa juhtfunktsiooniga alale võib linnavalitsuse loa alusel lubada ärimaa (teenindus- ja majutushooned väikese külastajate arvuga) kõrvalfunktsiooni 30% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonna puhke- ja teenustesektori arengut.

Elamuehituseks reserveerimisel on arvestatud olemasolevate elamupiirkondade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega. Saavutamaks parimat võimalikku otsust on kaalutletud elamuehituspriirkondade asutamiseks sobivate kohtade eeliseid ja puudusi ja Narva-Jõesuu linna arengukavas kajastatud soove maad elamumaadena reserveerida.

3.1.1.1. Väikeelamu maa (tähis kaardil EV)

Väikeelamumaa on üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu, vaipelamu ning muu arhitektuuriselt ja ehitustehniliselt seotud elamumaa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks väikeelamu maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu, vaipelamu ning muu arhitektuuriselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala (nt teemaa, haljasala maa, tehnoehitise maa).
Võimalikud kõrvalotstarbed	Ärimaa, haljasala maa ja tehnoehitise maa (ainult elamuala teenindavate tehnorajatiste jaoks, nt pumpla, alajaam vms).
Hoonestusviis	Ühel krundil on lubatud üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Suurim lubatud üksikelamu maapealne korruselisus 2 korrust. Suurim lubatud üksikelamu katuseharja kõrgus on 9 m (alusplaani mõõdetud maapinna kõrgusmärgist Amsterdami nulli suhtes), abihoonel on kuni 4,5 m (alusplaani mõõdetud maapinna kõrgusmärgist Amsterdami nulli suhtes). Elamuid ning nende juurde kuuluvaid abihooneid ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m, v.a juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisiti. Üksikelamu ja selle juurdeehitus ning abihoone peavad järgima tänava väljakujunenud ehitusjoont. Juba hoonestatud aladel ehitamisel (ehitamine, rekonstrueerimine, renoveerimine, restaureerimine) tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korruselisus, aknad, välisviimistlus jne). Väikeelamumaale on keelatud välisviimistluseta palkmajade projekteerimine ja püstitamine. Juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus ei tohi jääda

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

	domineerima. Välja kujunenud hoonestusega aladele, kus ei paikne olemasolevaid ridaelamuid, uusi ridaelamuid ei kavandata. Uute ridaelamute kavandamine on võimalik terviklike lahendustena olemasolevate ridaelamute lähistel ja reserveeritud alade kavandamisel. Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkonda.
Nõuded krundi suurusele	1) krundi jagamisel on krundi minimaalne suurus 800 m²; 2) hoonestamata uue krundi minimaalne suurus üksikelamu puhul on: 1000 m²; 2) hoonestamata uue krundi minimaalne suurus ridaelamu puhul on: ridaelamu seksioonide arv x 0,6 x 1000 m²; 3) väärtusliku kõrghaljastusega hoonestamata uue krundi minimaalne suurus üksikelamu, kaksikelamu ja kahe korteriga elamu puhul on 2000 m.
Suurim lubatud täiendatuse %	Olemasolevate kruntide puhul: 600 - 700 m² – 30% 701 - 799 m² – 25% Moodustatavate ja olemasolevate kruntide puhul: 800 - 1000 m² – 25% 1001 - 1300 m² – 20% 1301 - 1600 m² – 17% 1600 – 1900 m² – 15% Üle 1900 m² – 13%
Minimaalne lubatud haljastuse %	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 50% krundi pinnast. Kõrghaljastusega kaetud aladel reserveeritud elamukruntidele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 60% krundi ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.
Liikluskorraldus ja parkimine	Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt parkimismõistele. Igal ühepereelamul ja ridaelamu korteril peab olema vähemalt 2 parkimiskohta oma krundil. Parkimise lahenduse välja töötamisel tuleb arvestada, et külalistele ettenähtud parkimine ei suleks tänavaid, ei rikuks olemasolevat haljastust ega takistaks tänaval liiklust.
Piirete kavandamise põhimõtted	Üldjuhul on krunte lubatud piirata, vt p. 3.3.4. Juhul kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piirid ulatuda kallasraja piirist vee poole.

3.1.1.2. Kortereelamu maa (tähis kaardil EK)

Kortereelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa.

Olemasolevaid kortermaju tuleb hooldada ning remontida, pöörates erilist tähelepanu soojakadude vähendamisele (välisseinte täiendav soojustamine, akende vahetus). Olemasolevate korterelamute rekonstrueerimisel kooskõlastatakse kavandatavad tegevused (majade ümberehitused, arhitektuursed lahendused, nt fassaadimuudatused, akende ruudujaotus, avade suurus, rõdude kinniehitamine vm) eelnevalt linnavalitsusega.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks korterelamu maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Ärimaa, haljasala maa, puhke- ja virgestusmaa, tehnoehitise (ainult elamuala teenindavate tehnorajatiste jaoks, nt pumpla, alajaam vms).
Hoonestusviis	Korterelamumaa on lubatud kavandada korterelamuid ja kuni kahekorruselisi ridaelamuid. Olemasolevate korterelamute piirkonnas on hoone suurim lubatud kõrgus katuseharjani 14 m (alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist Amsterdami nulli suhtes). Kavandatud korterelamute piirkonnas on hoone suurim lubatud kõrgus alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist katuseharjani 14 m. Kavandatud korterelamu piirkonnas (piki J. Poska tänavat) on hoone suurim lubatud kõrgus alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist katuseharjani 11 m, Narva jõe lähedases osas 14 m. Lubatud hoonestusviis on ühe sissepääsuga, nn „tornmaja“. Minimaalne korterelamute vaheline kuja peab olema 20 m.
Nõuded krundi suurusele	Korterelamute planeerimisel lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: korterite arv x 250 m ² .
Suurim lubatud täisehituse %	Suurim lubatud krundi täisehituseprotsent on kuni 30%.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Korterelamumaa krundi pindalast tuleb minimaalset 30% jätta üldkasutatavaks haljasala maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.
Liikluskorraldus ja parkimine	Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt parkimisnormidele. Korterelamutel tuleb oma krundil ette näha minimaalselt 2 parkimiskohta korteri kohta. Olemasolevate korterelamute juures tuleb parkimine lahendada viisil, mis ei halvendaks sealset elukvaliteeti ning säilitaks olemasoleva haljastuse osakaalu.
Piirete kavandamise põhimõtted	Kruntide piirdeid ei ole lubatud rajada, erandina on lubatud haljaspiirde kasutamine piirinaabriga kokkuleppel. Haljaspiirde maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,5 m. Kuni 1,5 kõrguse läbipaistva piirdeaiga võib piirata

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

	mänguväljakute alad.
--	----------------------

3.1.2. Keskuse maa (segahoonestusala), (tähis kaardil K)

Arvestades olukorda, kus keskuse ala on kasutusel võrdselt mitmel otstarbel, mis on üksteisega tihedalt seotud, või ala on sobilik analoogseteks kasutusteks - ei ole üldplaneeringus otstarbekas määrata sihtotstarvete ranget suhet. Selline vajadus tekib keskuses, kus ei pea välja kujunema domineerivat maakasutamise otstarvet.

Kavandatud keskuse maa-ala jagab kaheks osaks olemasolev sõidutee:

- Narva jõeäärne ala (aadress: Suur-Lootsi tn 1d);
- mereäärne ala (aadress: Suur-Lootsi tn 1, Suur-Lootsi tn 5, Suur-Lootsi tn 7, Suur-Lootsi tn 9, Vana tn 2, Vana tn 2a koos lähialaga).

Keskuse maa arendamine peab toimuma läbi kogu maa-ala haarava detailplaneeringu, mille peaülesanne on Narva-Jõesuu linna keskuse „visiitkaardi“ kujundamine. Planeeringu eesmärgiks on tekitada külastajatel huvi Narva-Jõesuu linnas peatuda, kuivõrd Narva-Jõesuu linnas puudub seni korralikult väljakujunenud keskus. Detailplaneeringuga lahendatakse maa-ala funktsionaalne tsoneerimine, pöörates peatähelepanu võimalikult mitmekesiste teenustega avalikult kasutatava ruumi kujundamisele.

Keskuse maa-ala puhul lubatud maakasutuse sihtotstarbed on toodud Tabelis 1.

Tabel 1. Keskuse maa-alal maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuse sihtotstarvete liigid	Ala põhisihotstarve, %			
	Narva jõeäärne ala		Mereäärne ala	
Elamumaa (korterelamu maa)	70%	45%	80%	45%
Ärimaa		45%		45%
Ühiskondlike ehitiste maa		10%		10%
Üldkasutatav maa (haljasala maa)	30%		20%	

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks keskuse maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Vt Tabel 1
Võimalikud kõrvalotstarbed	Teemaa, parklate maa, tehnoehitise maa (ainult elamuala teenindavate tehnorajatiste jaoks, nt pumpla, alajaam vms).

Hoonestusviis	Suurim lubatud hoonete maapealne korruselisus on 3 korrust. Maa-alade konkreetne kasutus täpsustatakse detailplaneeringute käigus. Parima tulemuse saavutab kogu keskuse maa arendamine ühe detailplaneeringu koostamisega. Keskusemaa arendamine ning maa sihtotstarvete jaotus peab tagama avaliku kasutusega, multifunktsionaalse, ümbritseva piirkonna teenindamisele suunatud keskuse tekke. Keskuse maa alal paiknevate korterhoonete esimeste korruste tasapindades peaksid olema soodustatud avalikkusele suunatud funktsioonid. Hoonete ehitamisel tuleks tagada vaadete avatus Narva jõe ääres olevates Narva lahest ja Narva jõest tulenevate kitsendustega. Narva jõe äärsele kallasrajale tuleks tagada avalik juurdepääs kergliiklusele.
Nõuded krundi suurusele	Määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täiehituse %	Määratakse detailplaneeringuga.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Vt Tabel 1 + määratakse detailplaneeringuga.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine ei ole lubatud. Erandiks on krundil paikneva hoone kasutusotstarbest (nt lasteaed vms) ning kuritegevuse riskide vähendamisest paigaldatav piire.

3.1.3. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maad (ärimaa), (tähis kaardil Ä)

Käesolevas planeeringus mõistetakse kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa all eelkõige kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maad, majutushoone maad ning kontori- ja büroohoone maad. Siia alla kuuluvad ka neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud alad.

Planeeringuga kavandatakse muuta linna Aia tänav veelgi atraktiivsemaks turistidele ja linnaelanikele, kes eelistavad jalgsi kõndimist kaubandus-teenindusasutuste vahel. Seega planeeringuga kavandatakse Aia tänava piirkonnas olevate kinnistute sihtotstarbed muuta väikeelamumaaks 50% ja ärimaaks 50%. Eelkõige on Aia tänava arendamine seotud vajadusega puhkeala piirkonda arendada ning luua turistidele lisavõimalusi siia puhkama tulla.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks ärimaa maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone, büroo-, panga ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu maa-ala
Võimalikud kõrvalotstarbed	Väikeelamumaa, teemaa, parklate maa, haljasala maa, tehnoehitiste maa. Võimalikud kõrvalsihtotstarbed ja nende osakaal määratakse ainult

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

	detailplaneeringuga.
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis, ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriga. Üldkasutatavate ehitiste ja nende juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 30% krundi pinnast.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine ei ole lubatud. Erandina piirde rajamine lahendatakse detailplaneeringuga; olemasolevale äri-, sotsiaal- ja/või üldkasutatava hoonele piirde rajamine toimub linnavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel.

3.1.4. Tootmismaa

Käesoleva planeeringuga mõeldakse tootmismaa all tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Narva jõe kaldal asuvad tootmismaad (endine „TralFlot“ ja „Oktoober“) on seisnud aastaid praktiliselt kasutamata. Need maad kuuluvad eraomanikele, kellel aga puudub huvi neile kuuluva maa välja arendamiseks tootmisobjektiks. Käesoleva üldplaneeringuga muudetakse osa tootmismaa (endine „Oktoober“) ärimaaks ning segaehitusalaks. „Tralflotile“ kuuluvas tööstuspiirkonnas jääb tootmismaa suuruseks 2,2 hektarit, ülejäänud alale on määratud ärimaa ja segahoonestusala. Uusi tootmismaid üldplaneeringuga ei kavandata.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks tootmismaa-alal

Peamised juhtotstarbed	Tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja –rajatise maa-ala
Võimalikud kõrvalotstarbed	Ärimaa, teemaa, parklate maa, haljasala maa
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

Minimaalne lubatud haljastuse %	Sõltuvalt tootmise otstarbest ja krundi täisehitusest tuleb krundi vaba ala haljastada, minimaalne lubatud haljastuse osakaal 10%.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Reeglina ette näha tootmise maa-ala kruntide piiramine, vt p. 3.3.4.

3.1.4.1. Tehnoehitise maa-ala (tähis kaardil OT)

Käesoleva planeeringuga mõeldakse tehnoehitiste maa all kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitiste, vee tootmise ja jaotamise ehitiste, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitiste, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitiste, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste ning sideehitiste maa-ala.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks tehnoehitise maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitiste, vee tootmise ja jaotamise ehitiste, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitiste, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitiste, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste ning sideehitiste maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puuduvad
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Reeglina ette näha tehnoehitise maa-ala kruntide piiramine, vt p. 3.3.4.

Üldised kasutustingimused:

1. Tehnovõrkude koridore ei tohi üldjuhul kavandada riigitee transpordimaale, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks (eelistatult paigaldatakse erinevate tehniliste taristute liinid avaliku kasutusega maadele, nt tee

- tehnoloogilisse võõndisse).
2. Riigitee kaitsevööndisse võib tehnovõrke kavandada Maanteeameti nõusolekul ja eeldusel, et kavandatu ei ohusta riigiteed ja selle korra kohast kasutamist.
 3. Riigitee lähedusse planeeritavate ükskõik mis otstarbega mastide kaugus riigitee muldkehast peab olema vähemalt võrdne selle posti või masti kõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
 4. Riigiteega külgneval alal tuleb kooskõlastada üle 30 m kõrguste rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid Maanteeametiga.
 5. Tehnoehitise maa puhul tuleb arvestada ja kinni pidada Eesti seadusandlusega määratud ja üldplaneeringu Lisas 2 välja toodud tehno rajatise sanitaar- ja/või kaitsealast ja/või kaitsevööndi alast ning et nimetatud alas on uute hoonete, ehitiste, rajatiste, tehnovõrkude jmt ehitamine ja rajamine ning ükskõik milline muu tegevus keelatud, v.a tehno rajatise omanikul endal ja/või tema kirjalikul loal.

3.1.4.2. Jäätmekäitluse maa-ala (tähis kaardil OJ)

Käesoleva üldplaneeringu alusel mõistetakse jäätmekäitluse maa all jäätmekäitlusega seotud ala ning sellega seotud hooneid ja rajatise.

Komposteerimisväljak on ette nähtud enne kõike orgaaniliste jäätmete (aia- ja haljastusjätmed), mis on kogutud Narva-Jõesuu linna parkidest, surnuaialt, korterelamute aladelt ja mujalt heakorratööde käigus kompostimiseks. Komposti tootmist reguleerib Keskkonnaministri määrus nr 7 „Biolagunevatest jäätmetest komposti tootmise nõuded“.

Elamumaa sihtotstarbega kinnistul tekkivaid biolagunevaid jäätmeid on lubatud kompostida oma kinnistu piirides. Kompostimisnõu ja -aun peab paiknema naaberkinnistust vähemalt kahemeetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks jäätmekäitluse maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Jäätmekäitluse maa-ala (komposteerimisväljak)
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puuduvad
Hoonestusviis	Puudub määramise vajadus.
Nõuded krundi suurusele	Määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub määramise vajadus.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Detailplaneeringuga tuleb tagada kaitsehaljastuse rajamine.
Liikluskorraldus ja parkimine	Tuleb tagada ohutu liiklus nii sõidukitele kui ka jalakäijatele.
Piirete	Reeglina ette näha jäätmekäitluse maa-ala kruntide piiramine, vt p. 3.3.4.

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

kavandamise põhimõtted	
-----------------------------------	--

3.1.5. Veekogude maa

Veekogud käesoleva üldplaneeringu mõistes on looduslikud sise- ja rannaveealad ning tehisveekogud.

Narva-Jõesuu linna territooriumil asuvad veekogud on kajastatud Tabelis 2.

Tabel 2. Narva-Jõesuu linna veekogud

Veekogu nimi	Registrikood	Valgala pindala, km ²	Pikkus lisaharudega, km
Kudruküla oja	VEE1065900	28,3	11
Meriküla oja	VEE1066000	7,3	5,8

Avalikult kasutatavate veekogude (Kudruküla ja Meriküla ojad) kallastel on kallasrada laiusega 4 m ning Narva lahe ja Narva jõe ääres kallasrada laiusega 10 m, mida mööda võib vabalt ja takistamatult liikuda. Kallasraja laiust arvestatakse kaldanõlva ülemisest servast, lugedes kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Ehitise planeerimisel veekogude kallastele tuleb arvestada kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeelu võõnditega. Uute ehitiste rajamisel veekogude kalda-aladele tuleb tagada pääs veekogu kallasrajale.

Täiendavat veekogude maad üldplaneeringuga ei määratleta.

3.1.6. Transpordimaa (tähis kaardil LT)

Käesolevas planeeringus mõeldakse selle all maanteed, puiesteed, tänavat või muud liikluseks kavandatud rajatist koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega ning parklad.

Planeeringuala tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud olemasolevast väljakujunenud krundistruktuurist ja teedevõrgust, kavandatakse säilitada ning edasi arendada ajaloolist tänavavõrku. Kavandatud sõidu- ja juurdepääsuteed määratakse avalikuks kasutamiseks.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks transpordimaal

Peamised juhtotstarbed	Maanteed, puiesteed, tänavat või muud liikluseks kavandatud rajatist koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega ning parklad
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puuduvad
Hoonestusviis	Puudub määramise vajadus.
Nõuded krundi suurusele	Määratakse igakordselt eraldi.
Suurim lubatud	Puudub määramise vajadus.

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

täiusehituse %	
Minimaalne lubatud haljastuse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Liikluskorraldus ja parkimine	Tuleb tagada ohutu liiklus nii sõidukitele kui ka jalakäijatele.
Piirete kavandamise põhimõtted	Tee ja tänava maa-alale ei ole piirete kavandamine lubatud.

Tee kaitse, teehoiu korraldamine, liiklusohutuse tagamine ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamine toimub kehtivate EV seaduste alusel. Käesoleva üldplaneeringuga määratakse tugimaantee nr 91 Narva – Narva-Jõesuu – Hiimetsa km 19,081-21,359 ning kõrvalmaantee 13146 Vodava – Meriküla km 3,819-4,312 tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest serva 30 meetrit. Kohalike teede kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit.

Uute planeeritud maade kasutuselevõtul ja teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva ja väljakujunenud teedevõrguga. Kergliiklusteede arendamisel tuleb lähtuda eelkõige eesmärgist tõsta liikumise turvalisust. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub omaniku ja linnavalitsuse vahelise kokkuleppe alusel. Uued juurdepääsuteed, mis ristuvad riigimaanteega tuleb lahendada detailplaneeringutega ning kooskõlastada Ida Regionaalse Maanteeametiga.

3.1.6.1. Sadama maa-ala (tähis kaardil LS)

Käesoleva üldplaneeringuga mõeldakse selle all sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatooriumi.

Narva-Jõesuu linna territooriumil asuvad järgmised sadamad:

- Narva-Jõesuu sadam (väikesadam, kus ei osutata tasulisi sadamateenuseid);
- Suur-Lootsi sadam (sadamateenuseid osutatakse vaid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele (väikesadam)).

Ühe olulisema punktina näeb üldplaneering ette linna sadama rajamist. Sadam hakkab tulevikus funktsioneerima eelkõige turistidele ja kaluritele orienteeritud väikesadamana. Narva jõel aastaringse ohutu navigeerimise tagamiseks tuleb kavandada muuli taastamist. Suudmealal tähistatakse püsiv faarvaater. Arvestades sadama tähtsuse tõusuga tulevikus, on ette nähtud uue tänava rajamine, mis ühendaks Kalda tänavat Suur-Lootsi tänavaga.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks sadama maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatooriumi ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Teemaa, parklate maa, haljasala maa, tehnoehitise maa.

Hoonestusviis	Vastavalt looduskaitseadusele ei laiene kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele ja veeliiklusrajatistele ehituskeeluvöönd. Suurim lubatud hoonete maapealne korruselisus on 2 korrust. Suurim lubatud hoone kõrgus katuseharjani on 10 meetrit (alusplaanil mõõdetud maapinna kõrgusmärgist Amsterdami nulli suhtes).
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete kavandamise vajadus lahendatakse detailplaneeringuga.

3.1.7. Riigikaitsemaa (tähis kaardil R)

Käesoleva üldplaneeringuga mõeldakse selle all riigikaitse, piirivalve, korrakaitse ja päästeteenistuse otstarbel kasutatavat maad.

Üldplaneeringus käsitletakse riigikaitsemaana Suur-Lootsi tn 1a, Suur-Lootsi 1b, Suur-Lootsi 1c, Koidu tn 3 ja Raja tn 10 katastriüksust. Need maa-alad jäävad riigikaitsemaaks.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta olemasolev riigikaitsemaa (maaüksus L. Koidula tn 107 ja maaüksus L. Koidula tn 100a) väikeelamumaaks.

Üldplaneeringuga ei määrata täiendavalt riigikaitsemaa juhtotstarbega maid.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks riigikaitsemaal

Peamised juhtotstarbed	Päästeteenistuse, piiriületus- ja tollipunkti, politseiasutuse maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Teemaa, parklate maa, haljasala maa, tehnoehitiste maa. Riigikaitsemaa funktsiooniga olulist mõju mitteomavad objektid (nt politseijaoskond, päästeameti inspektorite kontor jms) võivad vastavalt kasutusfunktsioonile olla ka ärimaal või ühiskondlike hoonete maal.
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone asukohast linnaruumis.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

Minimaalne lubatud haljastuse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine lahendatakse detailplaneeringuga.

3.1.8. Metsamaa-ala (tähis kaardil MM)

Metsamaa-ala käesoleva üldplaneeringu mõistes on metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

Üldplaneeringus on metsamaa-alana tähistatud valdav osa linna territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Metsade majandamisel (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) tuleb järgida kehtivaid õigusakte. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

Maatulundusmaal elamuehituseks detailplaneeringut koostades või projekteerimistingimusi väljastades tuleb järgida väikeelamumaale esitatud tingimusi. Ehitusõiguse kavandamise lubamine maatulundusmaale peab olema põhjendatud ning ratsionaalne.

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritakse osa olemasolevast metsamaa-alast väike- ja korterelamute jaoks. Elamumaade reserveerimisel on arvestatud vajadusega säilitada väärtuslikku metsamaad.

Üldplaneeringuga ei reserveerita täiendavalt metsamaa juhtotstarbega maid.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks metsamaa-alal:

Peamised juhtotstarbed	Metsa maa-ala
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puudub määramise vajadus.
Hoonestusviis	Puudub määramise vajadus.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub määramise vajadus.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Puudub määramise vajadus.
Liikluskorraldus	Puudub määramise vajadus.

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

ja parkimine	
Piirete kavandamise põhimõtted	Puudub määramise vajadus.

3.1.9. Sotsiaalmaa

3.1.9.1 Ühiskondlike ehitiste maa (tähis kaardil Ü)

Käesoleva üldplaneeringuga käsitletakse ühiskondlike ehitiste maana haridus- ja lasteasutuste, tervishoiu-, spordi- ja kultuuriasutuste, hoolekandenasutuste, samuti omavalitsusasutuste hoonete ja rajatiste alust ning nende teenindamiseks vajalikku maad.

Planeeringu kohaselt on vana jalgpalliplatsi kohale kavandatud spordikompleks. Spordikompleksi tegevus on suunatud linnaelanike aktiivse eluviisi, liikumisharrastuse ja spordi propageerimisele ning linnaelanike füüsilise arengu soodustamisele.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks ühiskondlike ehitiste maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Valitsus-, haridus-, tervishoiu ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puhke- ja spordirajatiste maa, parkide maa, haljasala maa, teemaa, parklate maa, tehnohitiste maa.
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga lähtuvalt hoone kavandatavast linnaruumis, ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriga. Üldkasutatavate ehitiste ja nende juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Minimaalne lubatud haljastuse osakaal 30% krundi pinnast.
Liikluskorraldus ja parkimine	Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine lahendatakse detailplaneeringuga. Olemasolevale ühiskondlikele ehitisele piirde rajamine toimub linnavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel.

3.1.9.2. Puhke- ja virgestusmaa (üldkasutatav maa), (tähis kaardil PV)

Puhke- ja virgestusmaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt hooajaliselt või aastaringsest teenindavaid hooneid (puhke-, spordi- ja

kogunemishooneid), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks puhke- ja virgestusmaal

Peamised juhtotstarbed	Haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt hooajaliselt või aastaringselt teenindavaid hooneid (puhke-, spordi- ja kogunemishooneid), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms
Võimalikud kõrvalotstarbed	Teemaa, parklate maa, väike tehnoehitise maa (ainult selle ala teenindavate tehnoarajatiste jaoks, nt alajaam vms).
Hoonestusviis	Puhke- ja virgestusmaale (valdavalt haljas- ja metsaalad) võib ehitada hooajalisi või aastaringselt teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid (puhke-, spordi- ja kogunemishooneid), kusjuures hoonete pinna suhe krundi kogupinda on väike, maksimaalselt 5%. Veekogude äärde ehitiste rajamisel tuleb arvestada seadustest tulenevaid piiranguid.
Nõuded krundi suurusele	Määratakse igakordselt eraldi.
Suurim lubatud täisehituse %	Üldjuhul mitte rohkem kui 5%, seda võib vajadusel suurendada detailplaneeringuga.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Maksimaalselt säilitada olemasolevad metsad ja haljasalad.
Liikluskorraldus ja parkimine	Puhkekohtade planeerimisel tuleb lahendada nendele ligipääs nii kergliiklusvahenditega kui ka mootorsõidukitega. Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine ei ole lubatud.

3.1.9.3. Haljasala ja parkmetsamaa (üldkasutatav maa), (tähis kaardil HP, HL, HM)

Käesolevas üldplaneeringus mõeldakse haljasala- ja parkmetsamaa all maad, mis on valdavalt linnalisele asulale iseloomulik puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslik ja poollooduslik metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatiste ala.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks haljasala ja parkmetsamaal

Peamised juhtotstarbed	Park, parkmets, aed, haljak e. skväär, bulvar, puiestee
Võimalikud kõrvalotstarbed	Parklate maa, tehnoehitise maa (ainult selle ala teenindavate tehnoarajatiste jaoks, nt alajaam vms).
Hoonestusviis	Haljasala- ja parkmetsamaal on ehitustegevus keelatud, va tehniliste

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

	kommunikatsioonide ja sihipärase kasutamisega seonduvate rajatiste (väikevormid) rajamine.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja haljasalad roheline üldsilme säilitamiseks.
Liikluskorraldus ja parkimine	Ala on autoliiklusele suletud. Reeglina tuleb tagada standardikohane (sh jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine ei ole lubatud.

3.1.9.4. Kaitsehaljastuse maa (tähis kaardil MK)

Kaitsehaljastuse ülesandeks on inimese tervisele või looduslikule elustikule kahjulike mõjude (müra, tolm jmt), aga ka näiteks tuule negatiivse mõju leevendamine või vältimine.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks kaitsehaljastuse maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Kaitsehaljastuse maa
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puudub määramise vajadus.
Hoonestusviis	Puudub määramise vajadus.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täisehituse %	Puudub määramise vajadus.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Teede kaitsevöönditesse jäävatel aladel tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus vähemalt 70 % ulatuses.
Liikluskorraldus ja parkimine	Puudub määramise vajadus.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine ei ole lubatud.

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

3.1.9.5. Supelrannamaa ja supluskohad (üldkasutatav maa), (tähis kaardil PR)

Supelrannamaa käesoleva üldplaneeringu mõistes on avalik supelrand nõuetekohase rannateenindusega. Supluskohad käesoleva üldplaneeringu mõistes on maa-ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine.

Ujumiskohad ja nende juurdepääsud on märgitud planeeringukaardil. Juurdepääsud rannaalale on määratud ajalooliselt kasutatavate teede ja juurdepääsude kaudu. Vajadusel määratakse täiendavalt rannaalale juurdepääsud detailplaneeringuga.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks supelranna maa-alal

Peamised juhtotstarbed	Nõutele vastavalt rajatud supelranna maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Puudub määramise vajadus.
Hoonestusviis	Vastavalt kehtivale looduskaitseadusele § 38 lg 4 p 3 ei laiene ehituskeeluvöönd supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Kavandatavad supelranda teenindavad rajatised käesolevas planeeringus on lastele mõeldud atraktsioonid, näiteks turnimispuud, kiiged jmt. Rajatiste püstitamise aluseks on Narva-Jõesuu linnavalitsuse poolt kooskõlastatud ehitusprojekt. Puhtuse ja korra tagamiseks tuleb tagada supluskohas ja supelrannas elementaarsete tervisekaitsenõuete täitmine ning riietuskabiinide olemasolu.
Nõuded krundi suurusele	Puudub määramise vajadus.
Suurim lubatud täiendatuse %	Puudub määramise vajadus.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus.
Liikluskorraldus ja parkimine	Supluskohale tuleb tagada avalik juurdepääs ja kasutus. Tuleb tagada parkimisvõimalus eraldiseisva parkimislahendusena väljaspool supelranna maa-ala juhtotstarbega piirkonda.
Piirete kavandamise põhimõtted	Piirete rajamine on keelatud.

3.1.9.6. Kalmistumaa (tähis kaardil S)

Kalmistumaa on matmispaik, mis kultuuri- ja keskkonnaobjektina mõjutab külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi. Narva-Jõesuu linnas asub üks kalmistu. Lemmikloomade kalmistu linnas puudub. Kalmistute ümber linna territooriumil on kavandatud 50 m laiune

keskkonnahäiringuvöönd. Sellesse vööndisse on üldjuhul keelatud rajada hooneid, v.a kalmistut teenindavad hooned.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks kalmistumaal

Peamised juhtotstarbed	Kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.
Võimalikud kõrvalotstarbed	Teemaa, parklate maa.
Hoonestusviis	Määratakse detailplaneeringuga.
Nõuded krundi suurusele	Krundi suurus määratakse detailplaneeringuga.
Suurim lubatud täiendituse %	Määratakse igakordselt eraldi.
Minimaalne lubatud haljastuse %	Olemasoleva kalmistu laiendamisel tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja kalmistut ümbritsev roheline vöönd laiuselt vähemalt 30 m.
Liikluskorraldus ja parkimine	Tuleb tagada parkimisvõimalus kalmistu krundil või selle vahetus läheduses.
Piirete kavandamise põhimõtted	Kalmistu maa-ala on lubatud piirata heki või aiaga.

3.1.10. Kaitstavad alad ja objektid

3.1.10.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on 21. aprillil 2004. a. vastu võetud looduskaitseaduse kohaselt kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

3.1.10.1.1. Kaitsealad

Keskkonnaregistri alusel asub Narva-Jõesuu linnas 1 maastikukaitseala.

Udria maastikukaitseala on moodustatud sotsiaalministri 6. oktoobri 1939. a otsusega kaitse alla võetud Utria rändrahnude külvi, Looduskaitse Valitsuse juhataja 17. märtsi 1959. a käskkirjaga nr 25 kinnitatud riikliku kaitse alla kuuluvate rändrahnude ja kivikülvide loetelus nimetatud suurte rahnude külvi Utrias ja Kohtla-Järve Rajooni RSN Täitevkomitee 16. detsembri 1986. a otsusega nr 13 maastikukaitsealana kaitse alla võetud Utria jõe oru ja parkmetsa baasil.

3.1.10.1.2. Hoiualad

Keskkonnaregistri alusel asub Narva-Jõesuu linnas 1 hoiuala.

Narva jõe alamjooksu hoiuala, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi – jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide –

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

hariliku võldase (*Cottus gobio*), tõugja (*Aspius aspius*), hingi (*Cobitis taenia*), vingerja (*Misgurnus fossilis*), merisuti (*Petromyzon marinus*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), vinträime (*Alosa fallax*) ja lõhe (*Salmo salar*) elupaikade kaitse.

3.1.10.1.3. Väärtuslikud püsielupaigad

Püsielupaik on väljaspool kaitseala või selle piiranguvööndis asuv Looduskaitseaduse kohaselt piiritletud ja erinõuete kohaselt kasutatav kaitsealuse looma sigimisala või muu perioodilise koondumise paik, kaitsealuse taimede või seene looduslik kasvukoht, lõhe või jõesilmu kudemispaik, pruunkaru talvitumispaik, jõevähi looduslik elupaik, mägra rohkem kui kümne suudmega urulinnak.

Keskkonnaregistri alusel puuduvad Narva-Jõesuu linna territooriumil väärtuslikud püsielupaigad.

3.1.10.1.4. Väärtuslikud üksikobjektid

Kaitstav looduse üksikobjekt on teadusliku, esteetilise või ajaloolis-kultuurilise väärtusega elus või eluta loodusobjekt, nagu puu, allikas, rändrahn, juga, karestik, pank, ahang, paljand, koobas, karst või nende rühm, mida kaitstakse käesoleva seaduse alusel.

Narva-Jõesuu linna piiril endise Vaivara vallaga jääb tugimaantee 91 Narva – Narva-Jõesuu – Hiimetsa km 22 teeservast ca 5 meetri kaugusele kaitstav looduse üksikobjekt Šiškini mänd (Meriküla mänd) (registrikood KLO4000819). Mänd on harva esineva põõsast meenutava võraga paljuharuline puu, mille ümbermõõt on ca 4,1 m ja kõrgus 19 m. Mäni piiranguvöönd looduskaitseaduse tähenduses on 50 m, seega on määratletud piiranguvööndis ka kogu rekonstrueeritav maantee. Üksikobjekt on kantud üldplaneeringu põhijoonisele vastava tingmäärgiga.

3.1.10.2. Kultuurimälestised

Narva-Jõesuu linna territooriumil paikneb Kultuurimälestiste riikliku registri alusel 12 kinnismälestist. Kinnismälestiste nimekiri on toodud Lisas 1.

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele laienevad muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
- kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuva kinnismälestise juurde on igähele vaba juurdepääs. Eraõiguslik isik, kelle kinnisasjal mälestis asub või kelle kinnisasja tavakohane juurdepääsutee mälestiseni viib, peab tagama igähele vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni. Mälestiseks olevasse ehitisse või selle õue pääseb omaniku või valdaja lubatud ajal ja korras.

Mälestist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitse järelevalve all. Kui

detailplaneeringu alale jääb kinnismälestis või selle kaitsevöönd, tuleb planeering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu eritingimusi.

3.2. Detailplaneeringute koostamise põhimõtted

Narva-Jõesuu linna territooriumil on ehitustegevuse kavandamisel või maakasutuse muutmisel detailplaneeringute koostamine kohustuslik. Detailplaneeringu koostamine on nõutav:

1. hoone püstitamiseks;
2. olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
3. olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
4. olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida Planeerimisseaduses ei kirjeldata. Olulise avaliku huvi määramisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

1. kaasnevad häiringud naaberaladele;
2. kavandatava arendustegevusega kaasnevad eeldatavalt olulised mõjud kogu piirkonna arengule.

Planeerimisseaduse § 142 kohaselt võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Planeerimisseaduse § 142 lõige 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine:

1. üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
2. üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
3. muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks loetakse vähemalt 50% ulatuses üldplaneeringu kaardile kantud juhtotstarbe muutmist või üldplaneeringust erineva maakasutuse korral võimatuks muutuvate naabruses olevate maa-alade üldplaneeringu järgse kasutuse realiseerumise.

Detailplaneeringu koostamine ei ole nõutav ehitusseadustikus sätestatud ajutise ehitise püstitamiseks. Kohalik omavalitsus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise

püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamist Narva-Jõesuu linnas käsitletakse ehitamisena. Seda võib läbi viia hoone esialgse projekti (sh säilitades hoone algse sihtotstarbe) taastamisprojekti või rekonstrueerimisprojekti alusel. Juhul kui hoone taastamisel suureneb hoone ehitusmaht enam kui 33% hoone kubatuurist, tuleb koostada detailplaneering.

Detailplaneeringukohase tee, üldkasutatava haljasala, puhkeala või mänguväljaku, välisvalgustuse, sadeveekanaliseerimise ja tehnovõrkude rajamise kuni planeeritavate ehituskruntideni lepivad detailplaneeringu koostamise taotleja ja linnavalitsus kokku asjakohase lepinguga. Lepinguga lahendatakse ka detailplaneeringu alale juurdepääsu tee ehitamise kohustus, kui see puudub.

Üldplaneeringu muutmisel (va teenindus- või sotsiaalfunktsiooniga hoonete kavandamine läbi detailplaneeringu) tuleb arendajal katta erakorralised kulud, mis tekivad sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamisel ja tagada keskkonnamõjude leevendamine (keskkonnamõjude tegevuse korral). Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringute koostamisel lepivad Narva-Jõesuu Linnavalitsus ja arendaja või maaomanik eespool toodud kulude katmise ja keskkonnamõju leevendamise põhimõtted kokku eraldi enne vastava detailplaneeringu vastuvõtmist. Linnavalitsus võib üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamisest loobuda, kui detailplaneeringu kehtestamine võib avalikule sektorile kaasa tuua põhjendamatuid kulusi või sellega kaasneb oluline negatiivne keskkonnamõju või kavandatav ehitus ei ole haakuv konkreetse koha miljöoga.

Üldplaneering sätestab uute elamukruntide miinimumsuurused ja annab reeglid detailplaneeringute koostamiseks ning projekteerimiseks.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada:

- väljasõitude tagamisega kvartalitest võimaluse korral vähem tähtsamatele linnatänavatele ja hoiduda planeerimast uusi väljasõite magistraaltänavatele;
- olemasoleva väärtusliku haljastuse maksimaalse säilitamisega. Juhul kui see ei õnnestu, tuleb detailplaneeringus ette näha haljastuse asendusistutus;
- Narva jõe kalda ja kallakraja kujundamise ning kalda äärsel haljastuse säilitamisega;
- muinsuskaitseobjektidega, kui need asuvad planeeringualal või nende naabruses. Muinsuskaitseobjekti sisaldava piirkonna planeerimisel tuleb arvestada kaitsealuse objekti vaadeldavuse ja säilimise tagamisega vastavalt muinsuskaitse eritingimuste nõuetele;
- olemasolevate ja planeeritud puhke- ja virgestusmaadega. Üldplaneeringu kaardil näidatud loodusliku maa (HL) ja haljasala maa (HP) juhtfunktsioonidega aladele on lubatud ehitada vaid puhkeala teenindavaid uusi hooned ja rajatisi (viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne). Narva jõe kalda ehituskeeluvööndis väljapool üldplaneeringuga määratud supelranda ei ole hoonete ja rajatiste rajamine looduskaitse seaduse kohaselt erandina lubatud.

3.3. Maa- ja veealadele laienevad ehitustingimused ja kehtivad piirangud

3.3.1. Üldised ehitustingimused

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse maa- ja veealadele üldised ehitustingimused ja põhimõtted. Detailplaneeringu koostamisel peab järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid ning vajadusel määrama ehitustingimused konkreetsemalt. Vajaduse määrab Narva-Jõesuu Linnavalitsus lähtuvalt kavandatava objekti ruumilisest mõjust ja avalikkuse huvist objekti vastu.

Ehitamisel on oluline arvestada ümbritseva miljööga ning lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja -tavast. Miljöö loovad arhitektuur ja haljastus, samuti teedevõrk ja maaüksuste struktuur. Hoonestamisel peab tagama maaüksusel minimaalselt kvartalis väljakujunenud ulatuses haljastust (sh kõrghaljastust).

Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teedestruktuuri. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.

Hoonetele tuleb esmajärjekorras rajada ühendused tehnovõrkudega. Võimalusel tuleb kaaluda tehnovõrkude paigutamist sõiduteede kõrvale (nt jalgteed alla), et vältida avariolukordadel tänavate üleskaevamist.

Ajutisi ehitisi, sealhulgas ajutisi väikeehitisi, ei ole lubatud ehitada detailplaneeringuga määratud kujadesse ja juhul kui see on vastuolus detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigusega.

Olemasolevates ja väljakujunenud elumupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja ehitamisel lähtuda piirkonna ehitustraditsioonist. Olemasolevaid korterelamuid tuleb vastavalt võimalustele muuta kvaliteetsemaks ning heakorrastada nende ümbrused (kinnistud).

Linna territooriumi kohta on esitatud peamiste maakasutusfunktsioonide kaupa (vt p. 3.1.1 – 3.1.9.6) ehitus- ja maakasutustingimused maksimaalse hoonestustiheduse ning kõrguse määramiseks, minimaalse kohustusliku haljastuse osakaalu tagamiseks, tänavavõrgustiku korrastamiseks ja elamu-, äri-, tootmis- ning puhkepiirkondade arenguks. Hooneid ei tohi püstitada krundi või maaüksuse piirile lähemale, kui (v.a juhul, kui kehtestatud detailplaneeringuga on see määratud või määratakse avalikes huvides teisiti) 5 m. Lähemale tohib väikeehitist rajada piirinaabriga kokkuleppel. Nimetatud kokkulepe tuleb esitada kirjalikult linnavalitsusele. Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb ette näha parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016 linnadele esitatud parkimisnormatiivile.

Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada Narva-Jõesuu linnavalitsusega eskiisi staadiumis. Juhul, kui puudub detailplaneeringu kohustus, määrab linnavalitsus vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel.

3.3.2. Arhitektuursed üldnõuded

Nõuded ehitiste välimusele tuleb määrata detailplaneeringus. Kõigi Narva-Jõesuu linna ehitatavate hoonete, rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

konkreetsesse kohta. Selleks on vaja ehitiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel või restaureerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute ehitiste projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärasest. Selle tagamiseks tuleb projekti koosseisus anda ümbritseva keskkonna vaated (nt. naaberhoonete tänava fassaadide, haljastuse fotod) ja projekteeritava hoone fotomontaaž nägemaks visuaalselt ehitise sobivust keskkonda.

Korterelamutel ei tohi ilma Narva-Jõesuu linnavalitsuse kirjaliku nõusolekuta muuta elamute akende jaotust. Aknaid võib vahetada ilma projektita ainult sama jaotuse, sama kuju ja sama laia raamiga ning sama värvi akende vastu. Kõik aknad, mida ei ole vahetatud sama kujuga akende vastu, tuleb vahetada tagasi algupärase kujuga akende vastu või kooskõlastada nende vahetuse põhimõtted teist tüüpi akende vastu Narva-Jõesuu linnavalitsusega kogu maja ulatuses. Korterelamute rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga ehitusloa alusel. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga.

3.3.3. Arhitektuursed nõuded väärtuslikele hoonetele

Väärtusliku hoonena on käesolevas planeeringus määratletud märkimisväärne arhitektuurinäide, mis võib olla nii ilmeka miljöoline hoone kui ka miljööst erinev, kuid siiski arhitektuurselt silmapaistev hoone.

Väärtuslikud hooned säilitatakse ja korrastatakse vastavalt säästva renoveerimise põhimõtetele. Hoone täpsed ümberehitamise ja laiendamise tingimused otsustatakse igal üksikjuhul esikohal alusel, arvestades ümbruskonnas väljakujunenud ehitusliku olukorraga.

Säilitatakse hoone maht, fassaadijaotus ja räästajoon. Katusekorruse (pööningu) võib välja ehitada olemasolevas mahus. Säilitada ja restaureerida tuleb fassaadimaterjal, viimistlus ja dekoor ning väärtuslikud avatäited, kui need on säilinud. Säilitada tuleb ajaloolised korstnad ja ventilatsioonivad. Vajadusel tuleb uued korstnad laduda ajalooliste korstnate eeskujul. Katuseakende või -uukide väljaehitamine lahendatakse igal konkreetsel juhul projekteerimistingimustega ja/või projektiga, kusjuures uukide lisamine on üldjuhul lubatav hoovi poole.

Arhitektuurinõuded väärtuslikele hoonetele kehtivad ka ptk 4.2. loetletud ehitiste kohta (muinsuskaitse alla võtmise ettepanekud).

3.3.4. Krundi kõrguse muutmise tingimused

Krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda linna kirjaliku kooskõlastuse alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne linnalt kirjaliku nõusoleku küsimist.

3.3.5. Piiretele esitatavad nõuded

Reeglina peavad piirdeaiad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. L. Koidula ja Vabaduse tänaval asuvate kinnistute piirdeaiad peavad asuma teekatte servast minimaalselt 3 m kaugusel. Tee kaitsevööndi kinnistu valdaja on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala.

Piiret on keelatud rajada väljapoole maaüksuse piiri. Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid ning piirdeid mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tootmis- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks. Korruselamute kruntide piiramine ei ole lubatud, erandina on lubatud 1,5 m kõrguse haljaspiirde kasutamine piirinaabriga (väikeelamu kinnistu) kokkuleppel. Soovituslikult peaks puitehitistel olema puitmaterjalist piirdeaiaid või kunstipärased metallaiad. Kiviehitistele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Keelatud on piiretega sulgeda avalikult kasutatavaid juurdepääse ranna- ja kaldaaladele ning avalikele puhkealadele, samuti ei ole lubatud piiretega tõkestada kallasrajal liikumist.

3.3.6. Kehtivad piirangud

Lisas 2 on toodud tabeli vormis maa- ja veealadele laienevad maakasutus- ja ehitustingimused. Tabelis on näidatud piirangu ulatus ja piirangu kehtestav õigusakt. Täpsemaks piirangute rakendamiseks või nendega põhjalikumalt tutvumiseks on vajalik õigusaktidega vahetult tutvuda.

3.3.7. Riigikaitselised huvid ja tingimused maa-alade kasutamisel

Kaitseministeeriumile tuleb esitada kooskõlastamiseks kõik planeeringud ning projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitamise teatised, kui:

- 1) kavandatakse üle 28 meetri kõrguseid ehitisi;
- 2) kavandatav ehitis võib kaasa tuua riigikaitselise ehitise töövõime vähenemise;
- 3) kavandatakse mistahes kõrgusega tuulegeneraatorit.

3.3.8. Müra edasisel planeerimisel

Alates 01.01.2017 a kehtima hakanud atmosfääriõhu kaitse seadus sätestab, et uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasest. Uute planeeringute puhul peab planeeringust huvitatud isik tagama, et müra sihtväärtust ei ületataks. Mürakategooriad, millest tuleb lähtuda müra normtasemete määramisel, määratakse sealjuures vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- 1) I kategooria – virgestusrajatise maa-alad;
- 2) II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuse ning elamu maa-alad, rohealad;
- 3) III kategooria – keskuse maa-alad;
- 4) IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad;
- 5) V kategooria – tootmise maa-alad;
- 6) VI kategooria – liikluse maa-alad.

Kuna atmosfääriõhu kaitse seaduses määratud maakasutuse juhtotstarvete nimetused erinevad senikasutatud maakasutustest, tuleks üldplaneeringus määrata juhtotstarvete vastavus. Üldplaneering teeb ettepaneku järgmiseks määratluseks:

- 1) I kategooria – puhkealad;
- 2) II kategooria – elamualad, üldkasutatav ala kui sellel paikneb haridusasutus, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutus;
- 3) III kategooria – segahoonestusalad;
- 4) IV kategooria – üldkasutatavad alad;
- 5) V kategooria – tootmisalad;
- 6) VI kategooria – transpordiala.

Transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega alad teiste juhtotstarvetega aladel võib arvata vastavalt V ja VI kategooriasse.

Perspektiivsete maakasutuste korral mürakategooriad ei kehti (nt kui olemasolevast ärimaast soovitakse teha elamumaad ja vastupidi).

Edasisel detailplaneerimisel ja projekteerimisel tuleb vältida müra- ja saastetundliku arenduse kavandamist riigitee kaitsevööndis. Juhul, kui riigitee kaitsevööndis siiski kavandatakse müra- ja saastetundlikke arendustegevusi, peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuseks leevendavate meetmete tarvitusele võtmise ning finantseerimise. Uute elamute planeerimisel ja projekteerimisel maantee kaitsevööndis tuleb arvestada võimalike leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Olenevalt kavandatavast tegevusest peab kohalik omavalitsus kaaluma vajadust hinnata detailplaneerimise/projekteerimise etapis liikluse müra taset mürauurimise teel. Hinnangu tulemusi tuleb arvestada müratundlike hoonete maastikku paigutamisel või muude leevendavate meetmete väljatöötamisel (müratõke, hoone heliisolatsioon), et saavutada võimalikult soodne elukeskkond.

3.3.9. Radooniriskiga arvestamine hoonestamise kavandamisel

Eesti Geoloogiakeskuse koostatud radooniriski kaardi kohaselt esineb Narva-Jõesuu linnas lisaks normaalse radooniriskiga aladele pinnaseid, mille radoonitase võib olla kohati kõrge. Sellistele pinnastele suuremate elamualade ja tundlike sotsiaalobjektide planeerimisel ja projekteerimisel on soovitatav teostada pinnase radoonisisalduse mõõtmine ja lähtuvalt reaalsest radoonitasemest kavandada meetmed radooni leviku tõkestamiseks siseruumidesse. Vastavate uuringute kohustus tuleb ette näha detailplaneeringu lähteülesandes või projekteerimistingimustes.

3.3.10. Väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik

Väärtuslikke maastikke määratletakse kultuurilis-ajaloolisest, rekreatiivsest, esteetilisest, looduslikust ja identiteedi aspektist. Kultuuriväärtuste kandjaks on lisaks väärtuslikele maastikele ka pärandkultuuriobjektid, XX sajandi väärtusliku arhitektuuripärandi objektid, samuti traditsiooniline elulaad ja selle väljendused ruumis laiemalt. Kultuuripärandi hoidmisel, eriti mentaalse pärandi säilitamisel Ida-Virumaa kontekstis, on olulised ka etnilised eripärad.

Maakonnatasandi roheline võrgustik on määratud Ida-Viru maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning Ida-Viru maakonnaplaneeringus (2016). Üldplaneeringuga muudatusi ega täpsustusi ette ei nähta.

Rohelise võrgustiku sidususe ja terviklikkuse tagab säilitatav riigi tasandi rohevõrgustiku koridor K1, kus asuvad metsamassiivid säilivad linna territooriumil.

Narva-Jõesuu linna territooriumil asub suurem osa Narva-Jõesuu väärtuslikust maastikust (registri nr 18). Ala hõlmab Narva lahe rannikut Merikülalt Narva jõe suudmeni, haarates kogu Narva-Jõesuu linna. Tegemist on põhimiselt rekreatsioonilise maastikuga.

Väärtuslike maastike ja rohevõrgustiku kasutustingimused:

- kaitsealadele jäävate rohestruktuurielementidel kehtivad kinnitatud kaitse-eeskirjad ja kaitsekorralduskavad;
- rohevõrgustiku funktsioneerimiseks vajalike rohelise võrgustiku struktuurielementidel looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei tohi langeda alla 90%;
- rohevõrgustiku tugialadel ja koridoridel paikneva maatulundusmetsa majandamist otseselt ei piirata, v.a seadustest tulenevad piirangutega alad;
- metsa kasutamise eesmärkide fikseerimisel metsamajandamise kavas tuleb majandusliku tulu saamisele määrata eesmärgiks ka keskkonnaseisundi kaitsmine. Metsa kasutamise viiside fikseerimisel metsamajandamise kavas tuleb võimalusel lisaks muudele viisidele nimetada ka maastiku või selle erimi, mulla või vee kaitsmise, inimesele puhkamise, tervise parandamise ja sportimise võimaluste loomine; metsamarjade, seente, ravimtaimede varumine.
- rohevõrgustiku koridoridesse ei kavandata olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamist;
- koridori üldplaneeringu kaardil näidatud pindala ja läbimõõtude säilimine tagatakse;
- uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel jälgitakse, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtlaks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga.

3.4. Teed ja liikluskorraldus

3.4.1. Teed ja parkimise põhimõtted

Narva-Jõesuu linna territooriumil asuvad või linna läbivad riigimaanteedest tugimaantee (Narva - Narva-Jõesuu – Hiiemetsa tugimaantee nr 91, km 19,081-26,334) ja kõrvalmaantee 13146 Vodava – Meriküla. Tugimaantee nr 91 lõik km 11,574-19,081 on Narva-Jõesuu linna peatänav (kohalik tee).

Narva-Jõesuu linnas on kokku 42,084 km teid ja tänavaid, nendest 21.02.2017 seisuga kruusakattega 5,740 km, asfaltkattega 31,476 km. Katteta ehk pinnasteid on 4,868 km.

Linnas on peamiselt säilinud algne tänavavõrk. Olemasolev teedevõrk on oma tiheduselt rahuldav. Teede normaalse sõidetavuse tagamiseks ning parendamiseks on vajalik teedele tehtavat investeeringute mahtu suurendada. Edasine Narva-Jõesuu linnapoolne areng on peamiselt suunatud olemasoleva teedevõrgu kvaliteedi tõstmisele. Konkreetne kohaliku teedevõrgu arendamine peab toimuma edaspidi tehoiukava alusel ja kõik muutused tuleb kajastada kohalikus teederegistris. Riiklikel teedel toimuv arendustöö toimub riiklike arengudokumentide alusel.

Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsutee kaudu ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt.

Uusi teid on tarvis rajada uutesse elamupiirkondadesse, et tagada juurdepääs elamutele ja suurendada liiklusohutust. Arendustegevusega seotud juurdepääsude planeerimisel tuleb arvestada arendusega kaasneva liikluskoormuse mõjuga olemasolevale riigiteede ohutusele. Riigiteedele juurdepääsu planeerimise üldised põhimõtted:

1. Juurdepääsud arendusaladele tuleb lahendada esmajärjekorras olemasolevate riigiteede ristumiskohtade ja kohalike teede kaudu.
2. Lahendada tuleb lähestikku asuvate arendusalade juurdepääsud riigiteedelt ühe ühise ristumiskohana, so juurdepääsud koondada planeeringuala siseseks kogujateeks.
3. Juurdepääsude kavandamisel tuleb lähtuda tee funktsiooniga seotud põhimõttest, et kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee, so madalama klassi tee. Vältida tuleb planeerimisel kohaliku liikluse suunamist transiitliiklusega teele.
4. Uute ristumiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteeade projekteerimismid“ (edaspidi Normid) p 5.2.1 „Ristumiskoht“ toodud põhimõtetest ja tee omaniku nõuetest.
5. Enne olulise liikluskoormuse kasvuga detailplaneeringu algatamist või projekteerimistingimuste andmist tuleb kaaluda, kas olemasolev avalikult kasutatav teedevõrk seda toetab. Lähtuda tuleb asjaolust, et Maanteeamet ei võta teehoiukava väliseid kohustusi riigiteede ümberehitamiseks.

Arvestades riigimaanteeade võimalikku teemaa laiendamise vajadust teede rekonstrueerimise käigus määratakse riigiteedele tehnoloogiline vöönd 20 m mõlemale poole olemasoleva maantee teljest (tee ohutuse tagamiseks, perspektiivseteks teede õgvendusteks ja laiendusteks, kergliiklusteede välja ehitamiseks, avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste paigutamiseks ning teede püsivust tagava veerežiimi parandamiseks). Tehnoloogilises vööndis ehitustegevuse planeerimisel tuleb tee ohutuse tagamiseks kaasata Maanteeamet.

Uute hoonestusalade täpsem liikluskorraldus tuleb määrata detailplaneeringute käigus, arvestades üldplaneeringus määratud perspektiivsete teede asukohti.

Sõidukitele ligipääsetavuse parandamiseks on vajalik viia linna läbivad kohalikud teed tolmuvaba katte alla.

Linnas on olnud probleemiks parklate ja parkimiskohtade puudumine. Uued parkimiskohad on kavandatud linna sissesõidu juurde Narva linna poolt Kalda tänaval, Kudruküla tänaval, Aia tänaval, Metsa tänaval, täpsemalt vaata Üldplaneeringu põhijooniselt (kaart nr 1).

Kõikidel kruntidel (va ühiskondlike ehitiste ja puhkealade puhul, kui see on lahendatud teisiti kui detailplaneeringus) tuleb parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade paigutus tuleb kindlaks määrata linnavalitsuse poolt kooskõlastatud ehitusprojektiga. Igal ühepereelamul, kaksikelamuseksioonil ja ridaelamu korteril peab olema vähemalt 2 parkimiskohta oma krundil. Korterelamutel tuleb oma krundil ette nähtud minimaalselt 2 parkimiskohta korteri kohta, lisaks sellele tuleb ette näha viie korteri peale vähemalt üks täiendav külastajate parkimiskoht. Parklaalad vajavad täpsemat lahendamist ehitusprojektiga. Parklate rajamine äri- ja korterelamute maa-aladel toimub projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimistingimused parkla projekteerimiseks äri- ja korterelamute maa-aladel annab kohalik omavalitsus.

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

3.4.2. Kergliiklusteed

Kergliiklustee on riigi või kohaliku tee ääres autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknev jalgratta- ja jalgte, mis on mõeldud kõikidele kergliiklejatele ühiseks avalikuks kasutamiseks. Kergliiklusteede kavandamine on oluline keskkonnasõbraliku ja loodusthoidva liikumisviisi soodustamiseks, mis aitab vähendada autoliiklust ja sellega kaasnevat liiklusohtu ning samas aitab kaasa tervislike eluviiside harrastamisele.

Narva-Jõesuu linna liikluskorralduses pööratakse tähelepanu kergliiklejatele, võimaldamaks linnale sobivaima liiklusviisi turvalist arendamist. Juba väljaarendatud kergliiklusteed pikenevad ka uutele arendusaladele (nt Aia tn, L. Koidula tn, Kalda tn ja Suur-Lootsi tn piirkond). Kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamisel peetakse silmas peamiste sihtkohtade (kool, park, kauplused, puhkealad, sadam) ühendamise vajadust omavahel ja elamualadega, samuti ühendusteede kavandamist lähialadega (Narva linn ja Vaivara vald).

Üldplaneeringus on näidatud olemasolevad, perspektiivsed/projekteeritud kergliiklusteed. Perspektiivsete kergliiklusteede täpne asukoht ja iseloom lahendatakse hilisema projektlahendusega. Üldplaneeringu koostamise käigus on koostatud Narva-Jõesuu linna kergliiklusteede tehniline projekt „Narva-Jõesuu linna kergliiklusteede projekteerimine, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond“, koostaja Novarc Group AS. Üldplaneeringu kaartidele on kantud projekteeritud kergliiklusteed kooskõlas eelnimetatud tehnilise projektiga.

Üldplaneering näeb ette ühe tänavalõigu (A. Hahni tänav (Koidu ja Aia tänavate vaheline lõik)), muutmise kergliiklusteedeks, kus autoliiklus võib olla lubatud ainult valdaja loal.

3.4.3. Terviserajad

Liikumisvõimaluste mitmekesistamiseks on Narva-Jõesuu ranna lähiste rajatud terviserada. Käesoleva üldplaneeringuga ei määratleta täpsemalt uute matkaradade asukohta, seda tehakse hilisema projekteerimistegevuse käigus. Terviseradade projekteerimisel tuleb arvestada:

- vajadusega säilitada väärtuslik kõrghaljastus ja selle kasvutingimused;
- teede hilisemaks hoolduseks kasutatavate masinate mõõtmete, raskuse ning võimalustega.

3.4.4. Ühistransport

Narva-Jõesuu linn on bussiühenduses Narva linnaga. Sillamäe, Jõhvi ja Tallinnaga on ühendus kaugsõidubussidega. Maakonna- ja linnadevaheline ühistransport käib Narvast. Raudteejaam paikneb samuti Narvas.

Üldplaneeringuga uute bussiliinide avamist ja uute peatuste rajamist ette ei näha. Ühistranspordi arendamisel lähtutakse ühistranspordi arengukavadest arvestades seejuures elanikkonna vajadusi. Üldplaneeringu realiseerimise käigus korrigeeritakse bussiühendust vastavalt arengukavale arvestades seejuures elanikkonna vajadusi.

Kaugemas perspektiivis on planeeritud laevaühendus Narva – Narva-Jõesuu vahel.

3.5. Tehnorajatised

3.5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon, tuletõrjerveevarustus

Veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud dokumendist „Narva-Jõesuu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2010-2022” ning üldplaneeringuga kavandatud.

Arengukava annab põhjaliku ülevaate olemasolevast olukorrast ja edaspidistest tegevusplaanidest, sh rekonstrueerimist vajavatest seadmetest ja torustikest, mistõttu planeeringus kajastatakse üksnes üldiseid põhimõtteid ja tingimusi, mida peab arvestama veevarustuse ja reoveekäitluse lahendusi kavandades.

Käesoleval ajal katab vee- ja kanalisatsioonivõrk suuremat osa Narva-Jõesuu linna territooriumist. Ühisveevärg ja ühiskanalisatsioon puudub linna keskusest eemal paiknevates elumupiirkondades. Samuti puudub ühisveevärg ja ühiskanalisatsioon ka suurel osal Narva jõe ääres asuvatel territooriumidel, millest enamik on detailplaneeringute kohaselt kavandatud tööstus- ja äripiirkondadeks.

Ühisveevõrguga hõlmamata aladel tuleb veevarustus lahendada individuaalsete puurkaevude baasil, soovitatav on rajada puurkaev mitme kinnistu peale ühine. Puurkaevu rajamine on võimalik vaid Keskkonnaameti nõusoleku korral.

Purgimisvõimalust Narva-Jõesuu linna territooriumil (reoveekogumisalal) ei ole ning reovesi viiakse linna määratud vee-ettevõtja Narva-Vesi AS puhastisse.

Narva-Jõesuu reoveekogumisalast väljaspool on lubatud kasutada individuaalseid imbväljakuga või muid reoveepuhastusseadmeid. Omapuhasti rajamisel tuleb aluseks võtta veeseaduses, ehitusseadustikus ja Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ ning 16.05.2001 määruses nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitsenõuded“ sätestatud tingimused.

Tuletõrje veevarustus on Narva-Jõesuu linnas lahendatud joogiveevõrku paigaldatud tuletõrjehüdrantide baasil. Olemasolevate tuletõrjehüdrantide asukohad on välja toodud kaardil nr 9 „Veevärg, hüdrandid“. Uute hoonestusalade arendamisel tuleb detailplaneeringutes ette näha tuletõrjehüdrantide rajamine ning ehitiste püstitamisel järgida Siseministri 30.03.2017 a. määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrjerveevarustus“ sätestatud.

3.5.2. Soojavarustus

Narva-Jõesuu linnas tegeleb soojusenergia tootmise, jaotamise ja müügiga AS Adven Eesti. Linnas on üks katlamaja, mis on viimaste aastate jooksul täielikult rekonstrueeritud. Kütusena kasutatakse loodusliku gaasi. Linna soojusvõrgu keskküttesüsteeme kasutavad põhiliselt kortermajad ja ühiskondlikud asutused (kool, lasteaed, linnavalitsuse hoone).

Narva-Jõesuu linna soojamajanduse arendamine toimub vastavalt soojamajanduse arengukavale 2016-2026. Arengukava soovitus on Narva-Jõesuu linnas minna maagaasilt hakkpuidule, rajades hakkepuidukatel võimsusega ca 2,5 MW olemasoleva katlamaja

OÜ Zoroaster

Reg.kood 11001126

Aadress: Jõhvi vald 41543 Edise, Ida-Virumaa

Telefon ☎ : 372 336 6191, Faks ☎ : 372 336 6190, E-post ✉ : info@zoroaster.ee

Tegevusluba E 117/2004, MTR registr. EP11001126-0001

kinnistule (Kesk tn 4). Vastavalt soojusmajanduse arengukavale hõlmab kaugküttepiirkond tervikuna Narva-Jõesuu linna. Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõikidele kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on ehitatav või rekonstrueeritav tarbijapaigaldis soojusega varustamiseks. Isikud, kes kaugküttepiirkonda jääval maa-alal kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet, ei ole kohustatud liituma kaugküttevõrguga. Kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muid kütteviise alljärgnevate ehitiste korral:

- ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse;
- ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse keskküttest loodussõbralikumaid kütteviise (maasoojus, päikese- ja tuuleenergia, maagaas jne);
- ehitised, mille ühendamine võrku ei ole majanduslikult põhjendatud või millele võrguühenduse ehitamine nõuab ebamõistlikult suuri kulutusi;
- ajutised ehitised.

3.5.3. Gaasivarustus

Narva-Jõesuu linna varustab gaasiga Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ. Linnas on A-, B- ja C-kategooria torustikud. Gaas jõuab linna Riigiküla-Narva-Jõesuu C-kategooria magistraalgaasitorustiku kaudu. Üldplaneeringuga on planeeritud gaasitorustiku pikendamine L. Koidula, Raja, Kungla, Kesk, Sepa, J. Poska ja Kalda tänavatele. Uute hoonestusalade varustamisel gaasiga lahendatakse gaasitrasside täpne paiknemine detailplaneeringute koostamise käigus.

3.5.4. Elektrivarustus, s.h. tänavavalgustus

Elektrivõrke haldab Narva-Jõesuu linnas VKG Elektrivõrgud OÜ. Põhiliinide osas ei ole muudatusi ette näha. Olemasolevad põhiliinid jäävad samadele trassidele ja rekonstrueerimine peab toimuma vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ-u arengukavale ja liinide tehnilisele seisukorrale. Soovitavalt tuleb projekteerida uued ning rekonstrueeritavad elektriliinid maakaablitega. Täiendavate liinide väljaehitamine peab toimuma projektipõhiselt seoses liitumissooviga.

Tänavavalgustuse rajamisel ja lisavalgustite paigaldamisel tuleb lähtuda funktsionaalsusest, turvalisuse tagamiseks peavad valgustatud olema eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbus, avalikult kasutatavad pargid ning olemasolevad ja kavandatavad elamupiirkonnad. Kasutada tuleb energiasäästlikke valgusteid. Uute elektriliinide rajamine tuleb lahendada võimalusel maakaablitega. Tänavavalgustuse arendamisel tuleb koostööd teha VKG Elektrivõrgud OÜ-ga.

3.5.5. Sidevarustus

Narva-Jõesuu linn paikneb mobiilside ja telefoniside levialas. Hetkel puuduvad sidevõrgul mahukamad investeeringud, need täpsustuvad peale üldplaneeringu kehtestamist.

3.5.6. Sademete ja pinnavee ärajuhtimine

Narva-Jõesuu linnas on 100% ühisvoolne kanalisatsioon. Sademeveetorustikke rajatud ei ole. Olemas on 70-80-ndatel rajatud kuivenduskraavid, mis käesolevaks ajaks on kinni kasvanud. Vösastunud ja rohtu kasvanud kraave tuleb regulaarselt puhastada ja hooldada.

Pikas perspektiivis on oluline jälgida, et kinnisvaraarendajad nii Narva-Jõesuus, kui ka Narva – Narva-Jõesuu maantee äärsetel aladel lahendaksid sademevee kogumise kinnistutelt muul alternatiivsel viisil ega suunaks seda ühiskanalisatsiooni, et mitte koormata liigselt ja ilmaasjata Narva linna reoveepuhastit.

Koostamisel oleva ÜVK kava alusel on plaanitud drenaaži- ja sademevee süsteemide rajamine ning sademevee kohtpuhastamise või pinnasesse immutatamise võimaluste kavandamine, sest praegu satub sademevesi osaliselt Narva jõkke ja osaliselt ühiskanalisatsiooni suunatud sademevesi koormab Narva linna reoveepuhastit.

3.6. Jäätmekäitluse üldnõuded

Käesoleval hetkel Narva-Jõesuu linnas jäätmejaamu ega jäätmekogumispunkte ei asu. Jäätmekäitlus toimub korraldatud jäätmeveo raames. OÜ Ekovir teostab korraldatud jäätmevedu Narva-Jõesuu linnas 18.03.2016 kuni 18.03.2021.a.

Biolagunevate jäätmete kompostimisväljak kavandatakse rajada olemasoleva kalmistu lähedale.

4. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE

4.1. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi määramine

Ranna- ja kaldakaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi piir on kantud põhijoonisele.

4.1.1. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Läänemerest tuleneva 200 m ja Narva jõest tuleneva 50 m ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Läänemere rannal ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud on tehtud rannavalve teenuse eesmärgil. Rannavalve teenuse eesmärk on tagada avalikus supluskohas (supelrannas) kas komplekselt või eraldi operatiivne vetelpääste korraldus, vältimatu meditsiinilise esmaabi osutamine, aga ka turvalisuse ja korra tagamine supelrannas. Supluskohas peab suplushooajal olema tagatud suplejate ja külastajate ohutus ning heakord. Kvaliteetseks rannavalveteenuseks on oluline tagada supelranna käigushoidmiseks vajalike teenuste toimimine – heakord, rannainventari olemasolu ja hooldus, rannakoristus ja muud vajalikud tegevused.

Supluskoha omanik või valdaja peab tagama rannavalveteenuse osutajale rannavalveteenuse tagamiseks vajaliku ehitise (nt vaatlustorn, rannainventari ruum). Lähtuvalt sellest tehakse ettepanek supelranda ehitiste rajamiseks vähendada Läänemere ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi piiri vähendamise ettepanekud on esitatud lisas 4.

Narva jõe kaldal ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on tehtud kinnistule Kalda tn 32 ja Kalda tn 36 paadikuuride ehitamiseks ning kinnistule Kalda tn 32a kalapüügiga seotud hoone ehitamiseks. Ehituskeeluvööndi piiri vähendamise ettepanek on esitatud lisas 4.

4.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta

Ettepanekuid loodusobjektide riikliku kaitse alla võtmiseks käesolevas üldplaneeringus ei tehta.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta järgmised üksikobjektid (ehitised) riikliku muinsuskaitse alla:

Ehitise kasutusviis	Aadress
Piirdeaed	Aia tn 13 ja 15
Puhkekodu	Aia tn 17, 17a
Elamu, endine Veltmani maja	Karja tn 11
Elamu, endine Veltmani maja	Karja tn 11a
Elamu	L. Koidula tn 44
Elamu	Mere tn 8
Elamu/suvila	Nurme tn 19
Elamu	Nurme tn 63
Elamu/suvila	Nurme tn 44
Elamu	Vabaduse pst 43a
Elamu	Vabaduse tn 51 / Aia 42

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek tunnistada järgmised üksikobjektid (ehitised) arhitektuurselt väärtuslikeks ehitisteks.

Ehitise kasutusviis	Aadress
Sanatooriumi „Narva-Jõesuu“ kultuuri- ja spordikeskus „Tervisehall“	J. Poska tn 13
Elamu	J. Poska tn 15
Elamu/suvila	J. Poska tn 42
Elamu	J. Poska tn 42a
Elamu	J. Poska 42b
Sanatooriumi „Narva-Jõesuu“ IV korpus	Jüri tn 5
Elamu/suvila	Kiriku tn 4
Elamu	Linda 8a
Elamu	Linda tn 15a
Suvila	Liiva tn 1
Hotell „Liivarand“	L. Koidula tn 21
Elamu	L. Koidula tn 34
Elamu	L. Koidula tn 30
Elamu/suvila	Nurme tn 16

Elamu	Nurme 27
Elamu/suvila	Nurme tn 38
Elamu	Nurme tn 46
Elamu	Olevi tn 11
Veetorn	Pargi 3a
Elamu	Raja tn 63
Elamu	Raja tn 65
Elamu	Raja tn 77
Elamu	Raja tn 79
Tuletorn	Tuletorni tn 1
Sanatoorium "Põhjarannik"	Vabaduse tn 75

Muinsuskaitse alla taotletavad ehitised ja väärtuslikud ehitised on kantud kaardile nr 3 „Muinsuskaitsepiirangud“.

4.3. Üldplaneeringu elluviimine

4.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnakeskkonnas

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada soovitusi kuritegevuse ennetamiseks ning neid töös rakendada. Oluliseks tuleb seada:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- parklate valgustus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

4.3.4. Kehtima jäävad planeeringud

Käesoleva üldplaneeringuga jäetakse kehtima enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringud (nimekiri on toodud lisas 3). Planeeringutega kavandatud maakasutus on üldistatud üldplaneeringu tasemele ja kajastatud vastavalt.

5. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOSSED ÜLDPLANEERINGU PÕHILAHENDUSEGA

Planeeringule koostatud keskkonnamõtjude strateegilise hindamise tulemusena jõuti järeldusele, et Narva-Jõesuu linnas puuduvad suured keskkonnaprobleemid.

Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise käigus käsitleti võimalikke alternatiivseid arengustsenaariume, millest käesoleva üldplaneeringu puhul olid asjakohased alternatiiv 0 - koostatavat üldplaneeringut ei kehtestata ning jätkuvad praegused arengusuunad, mis lähtuvad olemasolevast Narva-Jõesuu linna üldplaneeringust ning alternatiiv I - rakendatakse koostatava üldplaneeringuga kavandatavaid arengusuundi.

Mõtjude hindamise tulemusena selgus, et üldplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõtju. Erinevaid arengutega kaasnevaid keskkonnamõtjuseid tuleb teadvustada ning rakendada vajalikke leevendusmeetmeid. Järgnevalt on esitatud täiendavalt soovitusel edasiseks arendustegevuseks, mis aitaksid võimalikke keskkonnamõtjuseid leevendada või vältida:

- projekti või keskkonnaloa andmise tasandil hinnata konkreetse tegevuse mõjusid looduskeskkonnale. Planeeringute ja ehitusprojektide menetlemisel tuleb arvestada kaitsealuste taime- ja loomaliikide teadaolevate elupaikadega;
- võimaliku reostusega aladel tuleb eelistada edasist kasutamist tööstusaladena. Tööstusalade arendamisel eelkõige mittetööstuslikul eesmärgil tuleb muu hulgas hinnata pinnasereostuse esinemise võimalikkust detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel;
- oluliste objektide ja veevarustuse kavandamisel on vaja arvestada Narva-Jõesuu linnas kinnitatud põhjaveevarudega;
- uute tootmisettevõtete puhul tuleb jälgida nende välisõhu saasteloa, jäätmeloa või kompleksloa kohuslaseks olemist. Tagada tuleb, et keskkonnaloa kohustusega ettevõtteid ka vastavaid lube omaks ning lubades sätestatud tingimusi täidaks;
- mürarikaste objektide planeerimisel ja projekteerimisel tuleb teostada mürahinnang ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Samuti on soovitatav mürahinnang teostada elamualade planeeringute osas juhtudel kui elamuala kavandatakse mürarikka tootmisala või maantee lähialale. Tagada tuleb müranormidele vastavus elamualadel ja ühiskondlike hoonete aladel.

Üldplaneeringu lahendus võimaldab olemasoleva rohevõrgustiku toimimist ning väärtuslike maastike säilimist, samuti kaitsealuste alade säilimist. Linnakeskuse arendamine ja tihendamine võimaldab tehnovõrkude optimeerimist ja täiustamist, mille tulemusena infrastruktuuri seisukord paraneb ning kaasneb positiivne mõju. Planeeringuga kavandatavatel erinevate valdkondade tegevustel on leevendusmeetmete ja maakasutustingimuste järgimisel kumulatiivselt positiivne mõju. Piiriülest keskkonnamõtju eeldatavalt ei kaasne.

Arvestades üldplaneeringu üldistusastet tuleb Narva-Jõesuu linna territooriumil edasisel oluliste objektide planeerimisel ja projekteerimisel tähelepanu pöörata võimalikele negatiivsetele keskkonnamõjudele ning potentsiaalsete mõjude esinemise korral teostada keskkonnamõju hindamine. Keskkonnakomponentide muutuste seiramil on otstarbekas ühildada tegevus toimiva riikliku seireprogrammiga ning keskkonnalubadest tulenevate seiretega.

Narva-Jõesuu linna üldiste ruumilise arengu suundade kaasajastamiseks on oluline planeeringute seadusekohane regulaarne ülevaatus. Täpsemalt on seiremeetmed toodud keskkonnamõjude strateegilise hindamise aruandes. Üldplaneeringu elluviimine eeldab eelkõige üldplaneeringu kohaste lahenduste valikut ruumi kasutusel ning ehitustegevuse kavandamisel (sh projekteerimisel) ja läbiviimisel. Arvestades üldplaneeringule valitud ajalist perspektiivi tuleb elluviimise üle otsustada korduvalt korralistel planeeringute ülevaatamistel. Olukorras, kus ruumikasutamise ja ehitustegevuse aluseks olevad dokumendid (nt detailplaneering) on muutunud valdavalt üldplaneeringut muutvateks on otstarbekas kaaluda uue üldplaneeringu koostamise vajadust (kas osaliselt või tervele omavalitsuse territooriumile).

6. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED

Alljärgnevaid mõisteid kasutatakse üldplaneeringus järgmises tähenduses.

AJUTINE EHITIS on lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

ABIHOONE (varem kasutatud ka kõrvalhoone) on elamu, suvila või aiamaja juurde kuuluv majapidamise abiruumi sisaldav hoone (nt puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, vundamendiga kasvuhoone, võrgukuur, paadikuur vms).

DETAILPLANEERING on planeering, mis koostatakse valla või linna territooriumi väiksema osa kohta ja mis on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele ja uute kinnistute moodustamisele.

HALJASTUSPROTSENT on krundil aastaringselt kasvava haljastuse aluse pindala suhe krundi pindalasse.

EHITIS on hoone või rajatis.

EHITUSPROJEKT on projekteerimise käigus koostatud dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet. Asjakohasel juhul kajastab ehitusprojekt ka ehitise kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku teavet.

ELAMU alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, milles kogu pind või vähemalt pool sellest on ette nähtud alaliseks elamiseks.

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna.

KAKSIKELAMU moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvutiasetseva krundi piirile küljети kokkuehitatud ühe-pereelamut. Kaksikelamuks loetakse ka muu kahe korteriga elamu, mis on kahe pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kaks korterit (nt

iseloomustavad sellist maja kaks kööki, kaks garaaži, eraldi peasissepääsud vms tunnused kuigi hoone võib paikneda ühel krundil).

KORRUSELISUS on pealmaakorruste arv, sh tehnokorruksed ja katusekorruks.

KORTERELAMU on kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise peal või küljes (nt korrukselamu, galeriimaja vms).

RAJATIS on maapinnaga püsivalt ühendatud, inimtegevuse tulemusena valminud ehitis, mis ei ole hoone.

RIDAELAMU moodustavad kolm või enam ühepereelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korruksuga ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, nt tule müüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal. Kuni käesoleva üldplaneeringu kehtestamiseni koostatud ja kehtivates detailplaneeringutes loetakse üksikelamuks eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu või ühepereelamu, milles on üks korter, kui detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti.

ÜHEPEREELAMU on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka endised suvilad või suvemajad, mis on vastavalt seadusenõuetele kohandatud aastaringseks elamiseks.